

Gemeinde Aichwald

Amt/Sachgebiet: Hauptverwaltung

Aktenzeichen: 621.41

Sachbearbeiter/in: Felchle, Stefan

Vorberatung am: [Datum]

im: [Ausschuss etc.]

GRS am: 27.03.2023

Vorlage: 2023/89 GR

Anlage/n: 2

Bebauungsplan "Lindenweg I 3. Änderung und Erweiterung", Markung Aichelberg: Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beschluss		
Ja	Nein	Enth.

Antrag:

1. Auf der Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs / Machbarkeitsstudie des Büros Project GmbH vom 30.11.2022 (Anlage 1) soll der Vorentwurf des Bebauungsplans „Lindenweg I 3. Änderung und Erweiterung“ Markung Aichelberg entwickelt werden.
2. Auf dieser Grundlage dieses Städtebaulichen Entwurfs wird die Frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Sach- und Rechtslage, Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.05.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Lindenweg I 3. Änderung und Erweiterung“, Markung Aichelberg gefasst.

Die Bebauungsplanänderung „Lindenweg I 3. Änderung und Erweiterung“ umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans „Lindenweg I 2. Änderung“, welcher am 03.05.1984 in Kraft getreten war. Weiterhin werden Grundstücke entlang der Schurwaldstraße, die bisher nicht überplant sind, mit in den Planbereich miteinbezogen.

Im Bereich des derzeitigen Bebauungsplans sieht dieser für diesen Bereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) vor, Teile des Gebietes sind mit Wohnbebauung, andere Teile mit einer gewerblichen Nutzung bebaut. Da die Beendigung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet abzusehen ist, wird es für eine bauliche Nachfolgenutzung als Wohnbaufläche erforderlich, die Art der baulichen Nutzung entsprechend anzupassen (statt MI ein Allgemeines Wohngebiet - WA), ebenso soll die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung inklusive der künftigen Höhenentwicklung der Wohngebäude planerisch geregelt werden, um eine Einfügung der Neubebauung in den Bestand zu gewährleisten.

Mit überplant werden sollen weiterhin die nach Westen an das bisherige Plangebiet angrenzenden Baugrundstücke entlang der Schurwaldstraße, die bisher nicht überplant sind, um auch hier eine strukturierte Weiterentwicklung der räumlich tiefen Grundstücke zu gewährleisten.

Als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes wurde es für sinnvoll erachtet, einen Städtebaulichen Entwurf / Machbarkeitsstudie durch das beauftragte Planungsbüro erstellen zu lassen, um die mögliche bauliche Entwicklung zu visualisieren. In der Anlage 1 ist diese Machbarkeitsstudie beigefügt, in welcher einerseits die mögliche baulichen Entwicklung auf dem Areal der Firma Laurel

Sitzungsvorlage GRS

dargestellt wird und andererseits Entwicklungsoptionen für die sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke entlang der Schurwaldstraße aufzuzeigen.

In der Anlage 2 wurde die Machbarkeitsstudie sowohl mit dem aktuellen Gebäudebestand als auch mit der in einer Bauvoranfrage eingereichten Planung überlagert. Mit diesen überlagerten Darstellungen soll die Einschätzung der baulichen Entwicklung erleichtert werden.

Bei der künftigen Bebauungsplanung sind einerseits städtebauliche Aspekte wie das Einfügen in die Umgebungsbebauung und der schonende Umgang mit Bauland (sprich eine angemessene Nutzung der Flächen zur Bereitstellung von Wohnraum) und andererseits auch Interessen der Eigentümer im Plangebiet auf eine angemessene bauliche Nutzung der Grundstücke zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Verwaltung ist dies mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie sehr gut gelungen, wobei hinsichtlich der möglichen baulichen Entwicklung an den Grundstücken entlang der Schurwaldstraße die Option der Nachverdichtung in den hinteren Grundstücksbereichen unter Beibehaltung der baulichen Nutzung entlang der Straße in der weiteren Planung weiterverfolgt werden sollte.

In der Sitzung des Gemeinderates wird die Machbarkeitsstudie von Vertretern des Planungsbüros vorgestellt und erörtert.

Die Pläne werden im Nachgang zu der Sitzung auf der Homepage der Gemeinde Aichwald eingestellt, ebenso steht das Modell zur Ansicht im Rathaus zur Verfügung. Die Bürgerschaft hat im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung die Möglichkeit, sich anhand dieser Planungen zu informieren und Anregungen einzubringen.

Im nächsten Verfahrensschritt soll dann nach Abwägung der eingegangenen Anregungen die Aufstellung eines Bebauungsplanvorentwurfs erstellt und beschlossen werden. Auf der Grundlage dieses dann erstellten Bebauungsplanvorentwurfs wird dann nochmals eine Frühzeitige Bürgerbeteiligung und eine frühzeitig Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aichwald, den 14.03.2023