

BESCHLUSSVORLAGE	Datum	17.02.2021	TOP
	Amt	Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft	
	AZ		

BV-Nr.:
2021-036

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin	öff./nichtöff
Bauausschuss	Vorberatung	18.03.2021	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Obereisesheim	Vorberatung	23.03.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	25.03.2021	öffentlich

Beteiligte Ämter:
16, 60

vorangegangene Beschlussvorlagen:	BV 2018 – 110: Einleitungsbeschluss BV 2018 – 291: Zustimmung zum Entwurf und Planoffenlage
-----------------------------------	--

Finanzierung: Mittel stehen mit EUR zur Verfügung	Kosten EUR	Finanzhaushalt:	<input type="checkbox"/>	Jahr:
		Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	
		Produkt und Sachkonto:		
üpl./apl. - Deckungsvorschlag:				

Anlagen:	Anlage 1: Bebauungsplanentwurf mit Textteil vom 03.03.2021 Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 02.03.2021 Anlage 3: Umweltbericht vom 23.04.2019 Anlage 4: Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege vom 17.08.2018
----------	--

Betrifft:
Bebauungsplan "Innenbereich Obereisesheim", 1. Änderung - Plan Nr. 43.00/1 Zustimmung zum Entwurf und Planoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Innenbereich Obereisesheim“, 1. Änderung, Plan Nr. 43.00/1, sowie die gleichnamigen örtlichen Bauvorschriften werden jeweils als Entwurf festgestellt.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenbereich Obereisesheim“, Plan Nr. 43.00. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 28.06.2018, mit aufgedrucktem Textteil vom 03.03.2021, gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung und Geoinformation.

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung

und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung und Geoinformation, wird in der Fassung vom 02.03.2021 festgestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans (mit Begründung) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Einleitungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Innenbereich Obereisesheim“ (Plan Nr. 43.00) gefasst. Anlass der Bebauungsplanänderung ist es, die im Plangebiet noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale effizient zu nutzen und der hohen Nachfrage an Wohnraum bei gleichzeitiger Wahrung der ortsbildprägenden Baustrukturen gerecht zu werden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 statt. Von Seiten der Öffentlich wurden keine Anregungen bzw. Bedenken vorgetragen.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Vom 09.07.2018 bis 10.08.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die mit Schreiben vom Regierungspräsidium Stuttgart vorgetragene Anregungen zum Denkmalschutz (Anlage 4) werden berücksichtigt.

Planungsziel

Aktuelle Innenentwicklungsprojekte zeigen, dass die bisherige Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl an Wohneinheiten von 3 Einheiten je Einzelhaus nicht mehr den aktuellen Rahmenbedingungen bei größeren Baugrundstücken gerecht wird. Innerhalb des Geltungsbereiches zeigen bereits vorhandene Beispiele von Mehrfamilienhäusern, dass auch bei mehr als 3 Wohneinheiten je Einzelhaus noch ortsbildverträgliche Baustrukturen entstehen können.

Der vom Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft gefertigte Entwurf setzt die Zahl der Wohneinheiten daher im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße fest. Der Entwurf setzt fest, dass je vollendete 100 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit je Gebäude zulässig ist. Dadurch wird der Handlungsspielraum für Nachverdichtungen erweitert. Gleichzeitig werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild durch übermäßige Verdichtungen vermieden und die ortstypischen Baustrukturen erhalten.

Um den höheren Wohneinheitenzahlen auch den räumlichen Platz zu ermöglichen, soll bei festgesetzten zwei Vollgeschossen der Ausbau des Daches zum Vollgeschoss ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist jedoch die Gebäudehöhe der angrenzenden Bebauung zu berücksichtigen, damit sich die Gebäude in das Ortsbild einfügen.

Darüber hinaus werden anlässlich in jüngster Zeit entstandener Einfriedungen auch weitergehende Festsetzungen zu diesen getroffen. Zum Schutz des Ortsbilds sind daher zu öffentlichen Flächen hin nur noch lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m und tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Innenbereich Obereisesheim“, insbesondere die hierin enthaltene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, bleiben von der 1. Änderung unberührt.

Parallel zu Planoffenlage findet die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

gez. Steffen Kluge
Amt für Stadtentwicklung und
Gebäudewirtschaft

gez. Jürgen Gimber
Amtsleiter Bauverwaltungsamt

