BESCHLUSSVORLAGE	Datum	22.03.2022	TOP
	Amt	Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft	
	AZ	A 611-621.4-17.07/5	

BV-Nr.:
2022-090

Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin	öff./nichtöff
Bauausschuss	Vorberatung	12.04.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.04.2022	öffentlich

Beteiligte Ämter:
60

vorangegangene Beschlussvorlagen:	2021-230 Aufhebung des Aufstellungsbeschluss und erneute Beschlussfassung
-----------------------------------	---

Finanzierung: Mittel stehen mit EUR zur Verfügung	Kosten EUR	Finanzhaushalt:	☐	Jahr:
		Ergebnishaushalt	☐	
		Produkt und Sachkonto:		
üpl./apl. - Deckungsvorschlag:				

Anlagen:	Anlage 1: Bebauungsplanentwurf, Zeichnerischer Teil und Textteil vom 22.03.2018 Anlage 2: Begründung vom 26.11.2021
----------	--

Betrifft:
Bebauungsplan "Amorbach", 5. Änderung, Plan Nr. 17.07/5 und Erlass der örtlichen Bauvorschriften Zustimmung zum Rechtsplanentwurf und Planoffenlage nach § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Amorbach, 5. Änderung“ – Plan Nr. 17.07/5 – sowie die gleichnamigen örtlichen Bauvorschriften werden jeweils als Entwurf festgestellt. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan des Amts für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft vom 20.11.2017.
2. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf, gefertigt durch das Amt für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft, Abt. Stadtplanung wird in der Fassung vom 26.11.2021 festgestellt.
3. Der Bebauungsplanentwurf (einschließlich Begründung) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachdarstellung und Begründung:

Bisheriges Aufstellungsverfahren

Am 24.06.2021 hat der Gemeinderat der Stadt Neckarsulm die erneute Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Amorbach“, 5. Änderung beschlossen. Anlass der Bebauungsplanänderung bildeten zwei Bauanfragen zur Errichtung von Dachgauben. Dachaufbauten sind bei Reihenhäusern und Hausgruppen im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie im Geltungsbereich der 4. Änderung, Plan Nr. 17.07/4, unzulässig.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Amorbach und wird im Norden durch die Lautenbacher Straße, im Osten durch die Eduard-Hirsch-Straße, im Süden durch die L 1095 und im Westen durch die Amorbacher Straße begrenzt. Maßgeblich ist der Abgrenzungsplan des Amtes für Stadtentwicklung und Gebäudewirtschaft vom 20.11.2017.

Geltendes Planungsrecht

Der Planbereich befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes „Amorbach“ - Plan Nr. 17.07 – rechtsverbindlich seit dem 30.12.1968, welcher das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausweist. Des Weiteren befindet sich der Planbereich im Bebauungsplan „Amorbach, 4. Änderung“ – Plan Nr. 17.07/4, rechtsverbindlich seit dem 26.07.1991, in dem die Zulässigkeit von alternativen Dachformen und Dachaufbauten anstelle von Flachdächern geregelt wird.

Städtebauliches Konzept

Das Konzept ermöglicht bei Doppel- und Reihenhäusern eine bessere Nutzung des Dachgeschosses sowie eine Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss, um dem gestiegenen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Eine weitere Möglichkeit der Nachdichtung sieht das Konzept bei den bestehenden Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser vor. Hier wird die zulässige Ausnutzung des Grundstückes erhöht. Dies spiegelt sich im Maß der baulichen Nutzung sowie in der Erhöhung der zulässigen Wohneinheitenzahl wieder.

Die Bebauungsplanänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, die im Rahmen eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens ohne förmlichen Umweltbericht nach § 13 a BauGB umgesetzt werden kann. Der nächste Verfahrensschritt im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Amorbach“ ist die einmonatige Planoffenlage. Parallel zur Planoffenlage erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

gez. Jürgen Gimber
Amtsleiter Bauverwaltungsamt

gez. Steffen Kluge
Amt für Stadtentwicklung und
Gebäudewirtschaft
Abt. Stadtplanung und Geoinformation