

Federführung: Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung **Datum:** 07.02.2022
Verfasser/in: Birgit Kieselmann **Az:** 621.41
Vorgang: 101/2014, 58/2015, 103/2015, 034/2016, 102/2021

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	15.02.2022	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	22.02.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Haldenstraße / August-Lämmle-Straße - 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg
 - Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften
 - Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße - 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg vom 25. Januar 2022 und den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften vom 25. Januar 2022, jeweils mit Begründung vom 25. Januar 2022.
2. Der Gemeinderat beschließt gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange davon zu benachrichtigen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Sachdarstellung / Begründung:

Der am 31. März 2016 in Kraft getretene Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße“ im Stadtteil Hochberg hatte das Ziel, das bis dato unübersichtliche und nur in Teilabschnitten entwickelte Planungsrecht des zwischen den 1950er und 1970er aufgesiedelten Gebietes durch eine einheitliche städtebauliche Ordnung neu zu regeln. Der Charakter des Plangebiets als ruhiges, großzügig angelegtes Wohngebiet sollte mit den Regelungen des Bebauungsplanes erhalten bleiben und eine städtebaulich maßvolle und umfeldverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Ein weiterer wichtiger Punkt zur Wahrung des Siedlungscharakters lag auf der Regelung der Anzahl der Vollgeschosse sowie in Teilen der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen. Dies war darin begründet, dass viele Grundstücke in Hanglagen zu liegen kommen und so fernwirksam in Erscheinung treten. Auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer (wie z. B. die Dachneigungen) hatten das Ziel, dass bei ausgebauten Dachgeschossen weiterhin die vorgeschriebene Bauform des Satteldachs eindeutig als solches erkennbar ist.

Mittlerweile zeigt sich, dass im Plangebiet der Wunsch nach einer maßvollen Nachverdichtung vorrangig durch Dachausbauten besteht. Diese Entwicklung wird ausdrücklich begrüßt und zeigt, dass im Gebiet auf eine veränderte Nachfrage nach Wohnformen und Lebensstilen reagiert werden sollte. Die zahlreichen Anfragen zeigen aber auch, dass die Ausbauoptionen der bestehenden Dächer zusätzlicher Regelungen bedürfen.

Daher hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar in der Sitzung am 29.06.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg gefasst und beschlossen, diesen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

Das Verfahren soll gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden, auf die formelle frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird somit verzichtet.

1. Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße“ hat das Ziel, die bisherigen Festsetzungen und planungsrechtlichen Zulässigkeiten in Bezug auf die Ausbaumöglichkeiten zu optimieren, um eine maßvolle Innentwicklung des Plangebiets zuzulassen. Die Änderungen des Bebauungsplans betreffen daher vorrangig die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Traufhöhen), zu den Dachneigungen sowie den Dachaufbauten und -einschnitten.

Zur Erläuterung und Prüfung der neuen Ausbaumöglichkeiten wurde eine Gebäudedokumentation erstellt, die jedes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans untersucht und die Auswirkungen der Ausbaumöglichkeiten darstellt. Diese ist als Anlage der Begründung beigelegt (Anlage 4).

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, z.B. durch die Erweiterung von Baufenstern und/oder Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber dem heutigen Ist-Zustand erfolgt ausdrücklich nicht. Es werden auch keine zusätzlichen Flächen überplant.

Ein weiterer Aspekt der 1. Änderung ist eine angemessene Reaktion auf die Anforderungen des Klimawandels. In diesem Zuge werden Regelungen für die Anlagen zur solaren Energienutzung ergänzend aufgenommen. Auch die Versiegelung im Bereich von nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird neu geregelt. Dies beinhaltet ein neues Pflanzgebot für die Vorgartenbereiche sowie das Verbot von so genannten „Schottergärten“. Zur Wahrung der natürlichen Topographie sollen künftig auch Abgrabungen und Aufschüttungen auf den Grundstücken auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Dabei gilt es weiterhin, den Charakter des Wohngebietes zu erhalten. Zudem soll diese 1. Änderung des Bebauungsplans mit Blick auf ihre Umgebung weiterhin verträglich und bezogen auf die bereits vollzogenen Planänderungen nachvollziehbar sein.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt und sind im Textteil *kursiv und grau* geschrieben.

Die Verwaltung bittet den Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg vom 25. Januar 2022 im Entwurf festzustellen.

3. Auslegungsbeschluss

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt, den festgestellten Entwurf des Bebauungsplans samt Begründung, Textteil und örtliche Bauvorschriften für die Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Entwurfsauslegung soll vom 14. Februar 2022 bis 18. März 2022 stattfinden. Parallel hierzu erhalten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichlautend für denselben Zeitraum die Möglichkeit, Stellung zu nehmen.

Die Verwaltung bittet hierzu um Zustimmung.

Anlagen:

- Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ vom Büro ORplan aus Stuttgart, bestehend aus:
 - Rechtsplan vom 25. Januar 2022 (Anlage 1)
 - Textteil vom 25. Januar 2022 (Anlage 2)
 - Begründung vom 25. Januar 2022 (Anlage 3)
- Gebäude-Dokumentation zum Bebauungsplan „Haldenstraße / August-Lämmle-Straße – 1. Änderung“ vom Büro ORplan aus Stuttgart vom Dezember 2021 (Anlage 4)
- Straßenansichten vom Büro ORplan aus Stuttgart vom Dezember 2021 (Anlage 5)
- Übersichtsbegehung Artenschutz, Stand Juni 2015 vom Büro Werkgruppe Grün aus Stuttgart (Anlage 6)
- Umweltbericht, Stand Oktober 2015 vom Büro Werkgruppe Grün aus Stuttgart (Anlage 7)