Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 051-23

Amt: Stadtbauamt	Datum: 14.03.2023
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	28.03.2023	Ö	Beschlussfassung

Bebauungsplan "Eduard-Ege-Straße" und Örtliche Bauvorschriften "Eduard-Ege-Straße" Engen-Zimmerholz Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Für das Grundstücke Flst. Nr. 34 in der Sankt-Georg-Straße liegt der Stadt eine Bauanfrage für einen Umbau eines ehemaligen Bauernhauses zum Mehrfamilienhaus vor. Da der Bereich derzeit nicht überplant ist und eine Beurteilung nach § 34 BauGB zu erfolgen hat, ist zur Steuerung einer Nachverdichtung und Schaffung einer für den gewachsenen Bereich stimmigen Struktur ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen und das Quartier zu überplanen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans:

Im Bereich des Bebauungsplans liegen Grundstücke an der Eduard-Ege-Straße und Sankt-Georg-Straße die bislang mit älteren ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut und dem Innenbereich zuzuordnen sind. Durch die Aufgabe der Landwirtschaft wird ein Teil der bestehenden Bauten nicht weiter benötigt und soll um genutzt werden. Die veränderte Situation erfordert eine städtebauliche Ordnung des Bereichs.

Insbesondere die sehr unterschiedliche Bebauung und Nutzung in diesem Bereich spricht für eine Bestandsaufnahme und Analyse der Struktur. Während die älteren Bauten vorwiegend ein- und zweigeschossig sind und ein steiles Satteldach aufweisen, sind niedere Bauten mit flach geneigten Dächern vorhanden. Die Bebauung des älteren Ortskerns weist größere Bauten mit Gebäudelängen von etwa 25 m auf. Die später errichteten Wohnbauten sind erheblich kleiner, haben 10 – 15 m Gebäudelänge.

Die vorhandene Gebäudehöhe liegt bei einer Wandhöhe von max. 7,00 m und einer Firsthöhe von 12,00 m. Die Mischbebauung weist nur eine begrenzte Wohndichte auf, da die Gebäude noch über Ökonomieteile verfügen. Die derzeit nicht bebauten Teilflächen sollen der Situation und die bereits im Ansatz vorhandenen Entwicklung mit kleineren Einzelbauten entsprechen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 16.288 m². Es liegt im zentralen Bereich von Zimmerholz. Es wird im Westen und Süden von der Eduard-Ege-Straße und im Norden von der Gehrenstraße begrenzt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. In der kommenden Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften gefasst werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eduard-Ege-Straße“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Eduard-Ege-Straße“ Engen-Zimmerholz im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB.

Anlagen:

Lageplan