

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 052-23

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

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	28.03.2023	Ö	Beschlussfassung

Bebauungsplan "Oberdorf" und Örtliche Bauvorschriften "Oberdorf" Engen-Anselfingen

Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sachverhalt:

Für die Grundstücke Flst. Nr.3 in der Anselfinger Straße und Flst. Nr.4/1 in der Unterdorfstraße liegen der Stadt Bauvoranfragen für ein 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 Anselfinger- und Unterdorfstraße die bislang unbebaut aber dem Innenbereich zuzuordnen sind. Bislang wurden die Flächen teils als Wiesen, teils als Lagerfläche der ehemaligen Landwirtschaft genutzt. Durch die Aufgabe der Landwirtschaft wurde auch ein Teil der bestehenden Bauten nicht weiter benötigt und sollen jetzt abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden. Außerdem befinden sich noch einige nicht bebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile in diesem Bereich. Die veränderte Situation erfordert eine städtebauliche Ordnung des Bereichs.

Insbesondere die sehr unterschiedliche Bebauung und Nutzung in den angrenzenden Flächen spricht für eine Bestandsaufnahme und Analyse der Struktur. Während die älteren Bauten vorwiegend ein- und zweigeschossig sind und ein steiles Satteldach aufweisen, sind niedrigere Gewerbebauten 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. Einzige Ausnahme ist ein Neubau, der zur Straße zwei Geschosse, ein Attikageschoss mit Flachdach. Die Mischbebauung weist nur eine begrenzte Wohndichte auf, da die Gebäude noch über Ökonomieteile verfügen. Die derzeit nicht bebaute Fläche soll der Situation entsprechen und die hier bereits im Ansatz vorhandenen Entwicklung mit kleineren Einzelbauten entsprechen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 9.517 m². Es liegt im zentralen Bereich von Anselfingen. Es wird im Osten und Süden von der Straße Im Heimgarten, im Norden von der Anselfinger-, im Westen von der Unterdorfstraße begrenzt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 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 "Oberdorf" und der Örtlichen Bauvorschriften "Oberdorf" Engen-Anselfingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Anlagen:

Lageplan