

Stadt Fellbach, Stadtteil Schmiden

Bebauungsplan

22.02/1 „Esslinger Weg I“

Im Planbereich 22.02 Esslinger Weg I

Der Bebauungsplan 22.02/1 „Esslinger Weg I“ besteht aus:

1. Vorbemerkung
2. Grundlagen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht
 - Ziele und Zwecke der Planung
3. Festsetzung
4. Begründung
5. Verfahren
6. Rechtsgrundlage
7. Anlage
 - Lageplan Abgrenzung des Plangebiets

1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat im Januar 2018 den Bebauungsplan 22.02 „Esslinger Weg“ im Planbereich 22.02 Esslinger Weg als Satzung beschlossen. Als Grundlage diente die Machbarkeitsstudie des Büro Zoll. Bei der von der Stadt durchgeführten Konzeptvergabe der städtischen Grundstücke wurde deutlich, dass zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie mit Dichtevorgabe für das zukünftige Wohngebiet Esslinger Weg eine geringfügige Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist.

2. Grundlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3000/1 bis 3000/11 (vor der Umliegung waren dies die Flurstücke 2996, 2997, 2998 und 3000) und Teilbereiche des Flurstücks 2999 (Zeppelinstraße)

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Baurecht

Der Flächennutzungsplan Unteres Remstal des gleichnamigen Planungsverbands - zuletzt geändert im Juli 2019 - stellt im Bereich des Plangebiets geplante Wohnbaufläche dar, die im Zuge der Berichtigung in Wohnbaufläche geändert wird.

Es gilt der seit Januar 2018 rechtskräftige Bebauungsplan 22.02 „Esslinger Weg“.

Ziele und Zwecke der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan 22.02 „Esslinger Weg I“ trifft keine Festsetzungen hinsichtlich des Grenzabstandes am südlichen Gebietsrand. Es gelten die Abstände nach Landesbauordnung. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in Nord-Südrichtung zwischen den Gebäuden und nach Süden zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, soll eine Bebauung bis zur südlichen und nördlichen Baugrenze bei

Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht werden und dadurch eine dem Bedarf an Wohnungen entsprechende zeitgemäße Dichte erreicht werden.

3. Festsetzung

- Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 22.02 „Esslinger Weg I“ wird durch die Festsetzung dieser Bebauungsplanänderung 22.02/1 „Esslinger Weg I“ ersetzt. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02 „Esslinger Weg I“ bleiben unverändert.
- Die Festsetzungen unter Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen zu dem o.g. Bebauungsplan werden wie folgt ersetzt:

Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit vom Bauordnungsrecht § 5 Abs. 7 LBO abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Die Tiefe der Abstandsflächen in Nord-Südrichtung wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 2,5 m festgesetzt.

4. Begründung

Anlass für die Entwicklung eines Teilbereichs des im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellte „Esslinger Weg I“ war die große Nachfrage an Wohnungen. Auf die angespannte Wohnungssituation reagiert die Stadt mit der „Wohnbauoffensive 2020“, die unter anderem die Entwicklung aktivierbarer Flächenpotential vorsieht. Das Plangebiet ermöglicht eine Bebauung mit bis zu 100 Wohnungen.

Städtebauliches Ziel war ein eigenständiges Quartier mit hoher Wohn- und Freiraumqualität, das einerseits einen Ortsrand bildet und andererseits der späteren Entwicklung des Gesamtbereichs entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung nicht entgegensteht. Grundlage für den Bebauungsplan 22.02 „Esslinger Weg I“ war die Machbarkeitsstudie des Büros Zoll.

Verschiedene inzwischen erarbeitete Gebäudwürfe verdeutlichen, dass zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele eine Änderung des gültigen Bebauungsplans erforderlich ist. Um die beabsichtigte Dichte zu erreichen, ist eine Abweichung der nach Landesbauordnung vorgegebenen Abstandsflächen erforderlich. Daher wird eine abweichende Bauweise im Sinne der Offenen Bauweise mit einem Abstand von mindestens 2,50 m in Nord-Südrichtung festgesetzt. Die Anforderungen an Belichtung sowie Belüftung in ausreichendem Maße sind durch das Einhalten der Mindestabstände nach Landesbauordnung gewährleistet.

Durch die Änderung kann eine Bebauung mit hoher Dichte entsprechend der Machbarkeitsstudie entstehen. Sie ermöglicht eine klare Ausformung des vorläufigen Ortsrands und gibt einen zeitgemäßen, städtebaulich gewollten Maßstab für eine zukünftige Bebauung im Süden vor. Diese wird zu einem späteren Zeitpunkt, entsprechend der Darstellung als geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, in ähnlicher Form fortgesetzt.

5. **Verfahrensvermerk**

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss vom _____

Auslegung des Entwurfs § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____
laut öffentlicher Bekanntmachung vom _____

Satzungsbeschluss § 10 BauGB und § 74 LBO vom _____

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses § 10 BauGB;
rechtsverbindlich § 10 BauGB am _____

6. **Gesetzliche Grundlage**

BauGB	in der Fassung vom 23.09.2004	zuletzt geändert am 13.05.2017
BauNVO	in der Fassung vom 23.01.1990	zuletzt geändert am 13.05.2017
LBO	in der Fassung vom 05.03.2010	zuletzt geändert am 11.11.2014
PlanzVO	in der Fassung vom 18.12.1990	zuletzt geändert am 13.05.2017

7. **Anlage**

Abgrenzungsplan vom 04.02.2019

Zur Beurkundung: Fellbach,

Beatrice Soltys
Baubürgermeisterin