

Bekanntmachung der Gemeinde Ispringen
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB

Ersetzung des vorhandenen Straßen- und Bauflichtensplans "Rechts am Hardtweg, Rothsberg, Klingleswäldle, Klingleswiesen und Schinderklam" sowie dem Bebauungsplan „Obere Luisenstraße“ durch einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB „Rothsberg“.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ispringen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 20.01.2022 beschlossen, Ihre Bauleitplanung zu ändern und den Straßen- und Bauflichtensplan "Rechts am Hardtweg, Rothsberg, Klingleswäldle, Klingleswiesen und Schinderklam" sowie den Bebauungsplan „Obere Luisenstraße“ durch einen neuen Bebauungsplan „Rothsberg“ zu ersetzen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Rothsberg“ wird gemäß dem Lageplan des Geltungsbereichs in der vom Gemeinderat Ispringen am 20.01.2022 beschlossenen Fassung des Lageplans vom 11.01.2022 wie folgt begrenzt:



Inhalt und Ziel der Planung

a) Art der baulichen Nutzung

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (Baugebietstyp) gilt derzeit ein reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO 1962.

In dem neuen Bebauungsplan „Rothsberg“ soll zukünftig die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO gelten.

Der Gemeinde Ispringen ist bewusst, dass diese beiden Arten der baulichen Nutzung weniger durch Unterschiede, als durch Gemeinsamkeiten gekennzeichnet ist. In dem zukünftigen allgemeinen Wohngebiet soll deshalb eine Eingrenzung und Präzisierung der zulässigen Bebauungsmöglichkeiten erfolgen.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Ispringen, in dem Planbereich die bisher hochwertige Gebietsstruktur zu erhalten und zu stärken sowie die Nutzungsstruktur des bereits bebauten Gebietes durch eine bauplanerische Feinsteuerung in städtebaulich relevanter Weise günstig zu beeinflussen bzw. zu einem zukünftig „feingesteuerten allgemeinen Wohngebiet“ - unter Berücksichtigung des bisherigen Bestandes - weiterzuentwickeln.

b) Weitergehende Feinsteuerung

Es ist vor diesem Hintergrund eine weitergehende Feinsteuerung des festzusetzenden allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan „Rothsberg“ beabsichtigt:

aa) Feinsteuerung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Insoweit soll Im Bebauungsplan „Rothsberg“ zur Wahrung der Wohnruhe festgesetzt werden, dass gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sein sollen.

bb) Feinststeuerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Im Bebauungsplan „Rothsberg“ soll insoweit festgesetzt werden, dass eine einzelne Ausnahme, die in dem Baugebiet vorgesehen ist (ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Die städtebaulich unerwünschten Begleiterscheinungen dieser Nutzungsart sollen im gesamten Baugebiet vermieden werden. Dem Gesichtspunkt des Schutzes der Wohnruhe kommt hier ebenfalls besondere Bedeutung zu. Es soll insbesondere verhindert werden, dass Störungen in das Baugebiet hineingetragen werden, die über das gebietsverträgliche Maß hinausgehen. Beherbergungsbetriebe ordnen sich nach Erscheinungsform, Betriebsform und Betriebsführung nicht unauffällig in das überplante Gebiet ein. Sie sollen deshalb nach dem Willen der Gemeinde Ispringen nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Von einer weitergehenden Differenzierung wird nach dem planerischen Willen der Gemeinde bewusst abgesehen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen im Baugebiet insgesamt nicht zulässig sein.

Geltungsbereich / Abgrenzung

Zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Lageplan in der vom Gemeinderat Ispringen am 20.01.2022 beschlossenen Fassung des Lageplans vom 11.01.2022 maßgeblich. Bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wurden die Bebauungspläne, die im Laufe der Zeit Teile des Bebauungsplans „Rechts am Hardtweg, Rothsberg, Klingleswäldle und Schinderkamm“ überplant haben, berücksichtigt und außen vorgelassen.

Planungsrecht

Der Geltungsbereich ist insoweit mit dem des einfachen Bebauungsplans „Rechts am Hardtweg, Rothsberg, Klingleswäldle und Schinderkamm“ (kein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB) aus dem Jahr 1962 deckungsgleich, als sich das aufgrund des nicht

eindeutig dargestellten Geltungsbereichs und der mittlerweile teilweise stark abweichenden Flurstücks-Zuschnitte rekonstruieren lässt. Es handelt sich somit um die erneute Überplanung schon weitgehend bebauter Flächen im Innenbereich (im Zusammenhang bebauten Ortsteil).

Derzeit ist im Plangebiet ein reines Wohngebiet WR gemäß § 3 BauNVO 1962 als Art der baulichen Nutzung vorgesehen. Der Bebauungsplan „Rothsberg“ wird mit seiner Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO demnach aus den übergeordneten Planungsstufen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans entwickelt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nach der derzeitigen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs voraussichtlich nach einer Allgemeinen Vorprüfung AV gemäß UVPG im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die AV zum Ergebnis hat, dass die Planung keine wesentlichen Umweltauswirkungen hat.

Möglichkeit der Einsichtnahme

Der Aufstellungsbeschluss vom 20.01.2022 nebst Lageplan über den räumlichen Geltungsbereich in der vom Gemeinderat Ispringen am 20.01.2022 beschlossenen Fassung des Lageplans vom 11.01.2022 kann während der üblichen Dienststunden im Ortsbauamt (Zimmer 4) der Gemeinde Ispringen, Gartenstraße 12, 75228 Ispringen eingesehen werden.

Ispringen, 21.01.2022

gez. Thomas Zeilmeier

Der Bürgermeister