



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 397/23

**Sachbearbeitung:**

Flammann, Lilla

**Datum:**

22.12.2023

**Beratungsfolge****Sitzungsdatum****Sitzungsart**

Bauausschuss

25.01.2024

NICHT ÖFFENTLICH

Gemeinderat

31.01.2024

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Bebauungsplan „Au„ Nr. 110/21, Gemarkung Neckarweihingen  
- Rahmenplan für Dachausbauten

**Bezug SEK:****Bezug:****Anlagen:**

1. Rahmenplan Dachausbauten
2. Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 05.01.2024

**Beschlussvorschlag:**

1. Der „Rahmenplan für Dachausbauten“ zum Bebauungsplan „Au“ Nr. 110/21 wird als städtebauliches Konzept nach §1 Abs.6 Nr.11 BauGB beschlossen.
2. Der Rahmenplan soll künftig der Baurechtsbehörde als einheitliche Grundlage für Befreiungen dienen.

**Sachverhalt/Begründung:**

Im Rahmen der bereits vorgestellten Studie Innenentwicklung wurden Potentiale für zusätzlichen Wohnraum durch Dachaufstockungen aufgezeigt und eine positive Begleitung durch die Verwaltung zugesagt. Der vorliegende „Rahmenplan für Dachausbauten“ ist hierzu ein weiterer Baustein und soll Synergieeffekte mit dem bereits beschlossenen Förderprogramm „Beratungsprämie“ (Vorl.Nr. 225/23) bringen. Dabei können Gebäudeeigentümer für die Erstberatung zur Schaffung neuen Wohnraums durch einen Architekten oder eine Architektin einen Zuschuss erhalten.

In Neckarweihingen sind mehrere Bebauungspläne rechtskräftig, in denen durch die getroffenen Festsetzungen eine Nutzung der Dachgeschosse ausgeschlossen ist. Diese Bebauungspläne stammen

meist aus den 60er Jahren und sehen unter Ausschluss von Dachaufbauten und Kniestöcken für Dächer eine flache Dachneigung von 20° und 36° vor. Weiter wird häufig festgestellt, dass sich die Dachgeschosse somit nicht für den Ausbau für Wohnzwecke eignen.

In den betroffenen Bereichen werden immer wieder Baugesuche zur Erweiterung von Wohnraum eingereicht, die auf Grundlage solcher Festsetzungen abgewiesen werden müssen.

Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnflächenbedarfs und der angestrebten Nachverdichtung im Bestand, sollen diese Festsetzungen gelockert und die Nutzung der Dachgeschosse für die betroffenen Bereiche durch die Formulierung einheitlicher Rahmenbedingungen ermöglicht werden.

Eine Bebauungsplanänderung für jeden dieser Bereiche soll nicht erfolgen, da darüber hinaus kein akuter Handlungsbedarf erkennbar ist und für die entsprechenden Bebauungsplanverfahren ein erheblicher zeitlicher und kostenmäßiger Aufwand entstünde. Einheitliche, vom Gemeinderat beschlossene Rahmenpläne stellen für das Baurechtsbehörde eine ausreichende Grundlage dar, die angestrebten Änderungen über Befreiungen zu ermöglichen. Somit wäre eine Änderung des Bebauungsplans nur im Streitfall erforderlich. Die betroffenen Bebauungspläne sollen nach und nach um solche Rahmenpläne ergänzt werden.

Da eine sinnvolle Nutzung der Dachgeschosse in den betroffenen Gebieten nur durch eine Veränderung der Trauf- bzw. Firsthöhen sowie der Dachneigung zu erreichen ist, sollen künftig Dacherhöhungen mit einem Kniestock von max. 1,0 m sowie eine Erhöhung der Dachneigung auf 36° zugelassen werden. Mit der Festsetzung der Dachneigung auf ausschließlich 36°, soll die bisherige einheitliche Dachlandschaft (im Bestand nur 20° und 36° vorhanden) erhalten bleiben und der Konflikt durch unterschiedliche Dachneigung bei den Doppelhäusern vermieden werden.

Auch Dachaufbauten und Zwerchgiebel sollen unter Einhaltung gestalterischer Anforderungen in der Zukunft ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Au“ Nr. 110/21, rechtskräftig seit 16.08.1968, liegt eine formlose Anfrage zur Veränderung der Dachgeschosse vor.

Um eine Nutzung der Dachgeschosse hier zeitnah zu ermöglichen, soll dieser Bebauungsplan um einen solchen Rahmenplan zu Dachausbauten ergänzt werden. Die Abgrenzung des Rahmenplans stimmt mit der Abgrenzung des Bebauungsplans „Au“ Nr. 110/21 groÙteils überein (s. Anlage 2), jedoch wurde sie im Süden, im Westen und im Osten verkleinert: dort wurden die Straßenflächen der Hermann-Hesse-StraÙe, Rilkestraße und der Theodor-Heuss-StraÙe nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

**Unterschrift:**

**Martin Kurt**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>		
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: EUR
Ebene: Haushaltsplan		
Teilhaushalt		Produktgruppe
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		

FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung <input type="checkbox"/> Ja				
<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch				
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

<b>Klimatische Auswirkung (THG-Emissionen)?</b>				
<input type="checkbox"/> KlimaCheck hat bereits stattgefunden in Vorl.Nr.				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Der Rahmenplan Dachausbauten hat keine Auswirkung auf das Klima, da sich an den bestehenden Gebäuden nichts ändert. Der Rahmenplan ermöglicht rechtlich, dass die Dächer für Wohnraum ausgebaut werden können.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Verteiler: FB 23



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN