

Vorlage

Fachbereich 3

042/2024

Geschäftszeichen: FB 3-Ra  
26.02.2024

---

|                                  |            |                  |               |
|----------------------------------|------------|------------------|---------------|
| Ältestenrat                      | 11.03.2024 | nicht öffentlich | Kenntnisnahme |
| Ausschuss für Technik und Umwelt | 20.03.2024 | öffentlich       | Beratung      |
| Gemeinderat                      | 17.04.2024 | öffentlich       | Beschluss     |

---

## Thema

Bebauungsplan "Südlich der Kaiserstraße, Teil 4", Gemarkung Nellingen / Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Südlich der Kaiserstraße, Teil 4", Gemarkung Nellingen

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Zustimmung zum Bebauungsplan-Entwurf und zum Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

## Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, einen Bebauungsplan für den im Lageplan des Fachbereichs 3 / Planung vom 27.02.2024 dargestellten Bereich „Südlich der Kaiserstraße, Teil 4“, Gemarkung Nellingen, aufzustellen und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erlassen.
2. Dem Bebauungsplan-Entwurf vom 27.02.2024 mit Begründung und dem Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 27.02.2024 mit Begründung wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO ortsüblich bekanntzumachen und den Entwurf des Bebauungsplans (Lageplan, Planzeichenerklärung und Textteil vom 27.02.2024) mit Begründung sowie den Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 27.02.2024 mit Begründung zum Zwecke der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Internet zu veröffentlichen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Bolay  
Oberbürgermeister

gez. Rothe  
FB 3, Baurecht /  
Planung

## **Erläuterungen**

Für das Plangebiet gibt es lediglich einen einfachen Bebauungsplan „Nördlich der Kaiserstraße“, der nachrichtlich eine straßenseitige „Baulinie vom 2. XII.1905“ beinhaltet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilt sich somit gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach den Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Baulinie und „im Übrigen“ nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Nach den Ausführungen des Verwaltungsgerichts Stuttgart in einem aktuellen Verwaltungsrechtsverfahren war Art. 21 Württ. BauO 1872 die Rechtsgrundlage der Baulinie von 1905. Die Bedeutung einer solchen Baulinie auf dieser Rechtsgrundlage erfuhr im Laufe der Zeit durch das Inkrafttreten der Württembergischen Bauordnung vom 28.07.1910 und das Gesetz des Staatsministeriums zur Änderung der Württembergischen Bauordnung vom 15.12.1933 Änderungen, wonach letztlich einer Baulinie damaligen Rechts zusätzlich die sogenannte „Tiefenwirkung“ zukam, das heißt, sie hatte zur Folge, dass ein Grundstück grundsätzlich bis zu einer Tiefe von 50 m – gemessen ab der Baulinie – als innerhalb des Ortsbauplans gelegen und damit als grundsätzlich bebaubar galt.

Damit haben im vorliegenden (und in benachbarten) Planbereich(en) die Baulinien des Straßengevierts aufgrund der geringen Blocktiefen von  $\varnothing$  95 – 115 m die Wirkung einer vorderen (straßenseitigen) Baugrenze heutigen Rechts, während die rückwärtigen „Baugrenzen“ (=zulässige Bebauungstiefen) in den Blockinnenbereichen entweder sehr nahe beieinanderliegen oder sich in Teilen sogar überlappen. Es handelt sich also gewissermaßen um „Baufenster“, die jeweils nahezu den gesamten Block umfassen, da die ursprüngliche Wirkung der Baulinie von 1905 (dass die Gebäude grundsätzlich nur an dieser Linie errichtet werden durften – vergleichbar mit einer Baulinie nach heutigem Recht) durch die Rechtsänderungen aus den Jahren 1910 bzw. 1933 für eine solche im Jahr 1905 festgesetzte Baulinie nicht mehr gegeben ist.

Die Konsequenz daraus ist, dass Bauvorhaben (eine funktionierende Grundstückerschließung vorausgesetzt) in den heute noch vorhandenen, weitgehend unverbauten „grünen“ Blockinnenbereichen nicht rechtswirksam ausgeschlossen werden können. Damit wären die als städtebauliche Qualität und nicht zuletzt für die Ökologie und das Stadtklima bedeutsamen grünen Blockinnenbereiche langfristig nicht zu halten. Dem soll durch dauerhafte Sicherung der Bereiche als private Grünflächen planerisch entgegengesteuert werden, bei gleichzeitiger Ermöglichung moderater Nachverdichtung entlang der Erschließungsstraßen.

## **Anlagen**

1. Lageplan des Bebauungsplan-Entwurfs vom 27.02.2024, M 1:1.000, mit Planzeichenerklärung
2. Textteil des Bebauungsplan-Entwurfs vom 27.02.2024
3. Entwurf der Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 27.02.2024
4. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan und Entwurf der Begründung zur Satzung über örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 27.02.2024

## **Finanzielle Auswirkungen**

Produkt- / Auftragskonto:

|          | <b>Kostenart<br/>bzw. Investition</b> | <b>Einzahlungen/<br/>Erträge in €</b> | <b>Auszahlungen/<br/>Aufwendungen in €</b> |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| einmalig |                                       |                                       |  |
| jährlich |                                       |                                       |  |

**Finanzierung durch**

- Haushaltsmittel  Ermächtigungsrest  
 Überplanmäßige Auszahlungen  Außerplanmäßige Auszahlungen  
 Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen

**Bitte beachten:**

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja  Nein x