



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.04.2023		
Geschäftszeichen	SUB IV-Lu		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.05.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 144/23

Betreff: Rahmenplan Einsingen "Egginger Straße / Lachhaustraße"
- Beschluss -

Anlagen: Ortskernentwicklungskonzept Einsingen - Auszug (Anlage 1)
Übersichtsplan (Anlage 2)
Rahmenplan "Egginger Straße / Lachhaustraße" (Anlage 3)

Antrag:

1. Den Rahmenplan Egginger Straße / Lachhaustraße zu beschließen.
2. Die Verwaltung mit der Organisation der weiteren Schritte zu beauftragen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, EI, LI, OB, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

An der Ortsdurchfahrt Einsingen, nördlich und südlich der Egginger Straße gelegen befinden sich 2 städtische Grundstücke mit insgesamt ca. 1000 m² Grundstücksfläche. Dort sollen im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum zwei Wohngebäude mit 9-10 Wohneinheiten entstehen. Für die weiteren Umsetzungsschritte wurde der Rahmenplan "Egginger Straße / Lachhausstraße" erstellt.

2. Rahmenbedingungen

Um die zukünftige bauliche Entwicklung des Ortes Einsingen besser steuern zu können, wurde im Jahr 2020 das 'Ortskernentwicklungskonzept Einsingen 2030' entwickelt. Im Fokus standen dabei der Erhalt der Baustruktur des Ortskerns sowie der sinnvolle städtebauliche Umgang mit aufgegebenen Hofstellen, Baulücken und Flächen zur Innenentwicklung. Hier wurden unter anderem auch zwei Grundstücke entlang der Egginger Straße, Kreuzung Lachhausstraße ausgemacht, welche Raum für eine Neuentwicklung bieten.

Für das Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Dorfgebiet eingestuft.

3. Planung

3.1. Ausgangslage

SUB IV hat einen Rahmenplan erstellt, in welchem eine ungenutzte städtische Grünfläche dem südlichen Grundstück zugeschlagen wird, um eine sinnvolle Bebauung des angrenzenden städtischen Grundstücks Flurstück 157/3 zu ermöglichen. Zusammen mit der Fläche der nördlich der Egginger Straße gelegenen städtischen Grundstücke Flurstück 48, 49 entsteht somit Raum für zwei Wohngebäude. Eine Sanierung der teilweise schon seit längerem leerstehenden Bestandsgebäude wurde wegen des schlechten baulichen Zustands als nicht sinnvoll erachtet. Die im Ortsentwicklungskonzept angedachte Nutzung der Erdgeschosszonen als Laden oder Geschäftsräume zur Belebung des Ortskerns hat sich bei genauerer Betrachtung an dieser Stelle als nicht sinnvoll und wirtschaftlich umsetzbar herausgestellt.

Ziel der Planung ist die Ausnutzung von Potenzialflächen für Nachverdichtung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Aufgrund der zentralen Lage im Ort steht bei der Planung der Erhalt der ortsbildprägenden Struktur und eine ortsübliche Architektursprache im Vordergrund.

In der Ortschaftsratssitzung am 19.10.2023 hat der Ortschaftsrat dem Rahmenplan zugestimmt.

3.2. Inhalte Rahmenplan

Die schmalen Gehwege entlang der Egginger Straße werden im Bereich der Neubaumaßnahmen auf 2,50 m verbreitert.

Eine zusätzliche Querungshilfe an der Egginger Straße auf Höhe Egginger Straße 1 bzw. 2 wurde von VGV geprüft, ist aber nicht realisierbar, da sonst aus Platzgründen eine wirtschaftliche und städtebaulich sinnvolle Bebauung des südlichen Grundstücks nicht möglich wäre.

Auf dem 713 m² großen Grundstück nördlich der Egginger Straße und dem 385 m² großen südlichen Grundstück sollen 2 Wohngebäude mit insgesamt 9 - 10 Wohneinheiten entstehen. (siehe Anlage)

Wohngebäude Nord:

Das Wohngebäude nördlich der Egginger Straße ist, dem derzeitigen Bestandsgebäude entsprechend, traufständig zur Egginger Straße geplant. Es ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von 10 x 17 m und drei Vollgeschossen mit relativ steilem Satteldach vorgesehen. Somit entsprechen die Proportionen und die Dachform den ortsüblichen Gebäuden des dörflich geprägten Umfelds. Das geplante Gebäude ist mit drei Vollgeschossen um ein Geschoss höher als die benachbarten Gebäude, in seiner Gesamthöhe aber ähnlich hoch. Es sind 6 Wohneinheiten geplant, welche durch unterschiedliche Größen und Ausgestaltungen ein breites Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse bieten. Eine Tiefgarage ist aufgrund der Lage nahe am Rötelbach nicht möglich. Stattdessen sind 5 Carports auf dem Gelände geplant die ggf. auch als Doppelparker ausgeführt werden können. Alternativ wären auch zwei in das Gebäude integrierte Garagen möglich.

Wohngebäude Süd

Das geplante Gebäude südlich der Egginger Straße ist giebelständig zur Egginger Straße positioniert und erhält so eine für Wohnzwecke ideale Ost-West Ausrichtung. Durch die gedrehte Stellung des Gebäudes kann die Grundstücksfläche optimal ausgenutzt werden und es können zwei Stellplätze bzw. Carports von der wenig befahrenen Wernauer Weg aus erschlossen werden. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 12,5 x 9,5 m und ist mit zwei Vollgeschossen, Kniestock und ortsüblichem Satteldach geplant. Es sind 3 - 4 Wohneinheiten vorgesehen. Eine Tiefgarage wäre hochwassertechnisch möglich, ist aber wirtschaftlich nicht darstellbar. Um die notwendigen 3-4 Stellplätze sicherzustellen, müssen zusätzlich zu den 2 Stellplätzen auf dem Grundstück noch 1 - 2 Stellplätze auf dem Grundstück nördlich der Egginger Straße nachgewiesen werden.

4. Weiteres Vorgehen

Da sich beide Neubauten sowohl von der Art der baulichen Entwicklung als auch vom Maß und den überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebungsbebauung einfügen, können beide Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB genehmigt werden.

Die Grundstücke sollen mittels eines noch mit den Liegenschaften abzustimmenden Vergabeverfahrens vermarktet werden. Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität ist ein Vergabeverfahren vorgesehen, bei dessen Beurteilung besonders auf Aspekte wie 'Bauen im ländlichen Raum' und Materialität Wert gelegt wird. Die Inhalte des Rahmenplans werden ebenso wie die Richtlinien für die Errichtung von preisgebundenem Wohnraum im Vergabeverfahren zur Vorgabe gemacht.

Die baufälligen Bestandsgebäude auf den Flurstücken 48 und 157/3 sind bereits abgebrochen. In dem Gebäude auf dem Flurstück 49 befindet sich derzeit noch ein Mieter, welcher sich trotz alternativer Wohnungsangebote weigert auszuziehen. Hierdurch könnte sich der geplante Baubeginn verzögern.

