

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Bauverwaltungsabteilung

Verfasser/in
Christiane Ripka
Martin Schweizer

Vorlagen-Nr.
600/04/2019

Aktenzeichen
600

Anlagedatum
25.09.2019

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	10.10.2019	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	22.10.2019	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand **Bebauungsplan "Siedlung"; Erlass einer Veränderungssperre**

Beschlussvorschlag

Es ergeht folgender Beschluss:

Für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung“ wird gemäß den §§ 14 ff. Baugesetzbuch eine Veränderungssperre erlassen und als Satzung beschlossen.

Anlagen

Satzungsentwurf über die Veränderungssperre

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

☐ ja, in Höhe von Betrag Euro ☒ nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

☐ ja, in Höhe von jährlich Betrag Euro ☒ nein

Erläuterung:

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

☐ ja ☐ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

☐ ja ☐ nein

unter

Kostenstelle Name der Kostenstelle

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

☐ ja ☒ nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

☐ ja ☒ nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

☐ ja, vergleiche Anlage ☒ nicht erforderlich

Erläuterungen

Die „Siedlung“ zeichnet sich im Stadtraum mit einer eigenständigen Bebauungsstruktur ab. Auch wenn an einigen Stellen Eingriffe durch Um- und Anbauten, Aufstockungen oder auch Neubauten sichtbar sind, hat die Siedlung ihren unverwechselbaren Charakter noch weitgehend erhalten. Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch eine differenzierte Zonierung der Bebauungsstruktur, der Straßenraum lebt von den Vor- und Rücksprüngen der Gebäude. Die überwiegend kleinteilige Bebauung weist einen nach heutigen Maßstäben hohen Anteil an privaten Freiflächen auf, die vielfältig als Nutz- und Ziergärten ausgestaltet sind.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der deutlich spürbare Siedlungsdruck, der sich in einer zunehmenden Anzahl an Bauvoranfragen und Bauanträgen dokumentiert für bauliche Veränderungen aller Art. Bei der Weiterentwicklung muss nunmehr die Frage beantwortet werden, wie eine Balance zwischen der Forderung nach Verdichtung und Nutzungsintensivierung auf der einen Seite und auf der anderen Seite dem Wunsch, den Siedlungscharakter im Kern zu erhalten, gefunden werden kann.

Die grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen sind:

- Beibehaltung einer kleinteiligen Bebauungsstruktur aus Einzel- und Doppelhäusern
- Freihalten und Stärken der vorhandenen Freibereiche vor und hinter den Gebäuden.

Erlass einer Veränderungssperre

Zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung während des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird der Erlass einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. Baugesetzbuch vorgeschlagen. Die Veränderungssperre bewirkt, dass für den künftigen Planbereich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen nicht durchgeführt werden dürfen, und dass erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen.

Ausnahmen von der Veränderungssperre können zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird.

Der Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre ist der Vorlage angeschlossen.