



## Beschlussvorlage

<b>Vorlage-Nr.:</b>	BV/0560/2015/1		<b>Datum:</b>	08.12.2015			
<b>Baudezernent</b>							
<b>Verfasser:</b>	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	<b>Az:</b>	61.2 BPlan/Alt				
<b>Gremienweg:</b>							
18.12.2015	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
<b>Betreff:</b>	<b>Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 314 "Im Schenkelsberg/ Bruno-Hirschfeld-Straße/ Ellingshohl" - Satzungsbeschluss -</b>						

### **Beschlussentwurf:**

Der Stadtrat beschließt gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB – Baugesetzbuch – den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 314 „Im Schenkelsberg/ Bruno-Hirschfeld-Straße/ Ellingshohl“.

### **Begründung:**

Die Veränderungssperre soll für den Bereich erlassen werden, für welchen in der Sitzung des Stadtrates am 06.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Im Schenkelsberg/ Bruno-Hirschfeld-Straße/ Ellingshohl“ beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Im Schenkelsberg/ Bruno-Hirschfeld-Straße/ Ellingshohl“, verfolgt als Planungsziel die im Planbereich zu erkennende Nachverdichtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Ziele des Bebauungsplanes *gemäß bereits gefasstem Aufstellungsbeschluss vom 6.6.2013 (BV/0210/2013)* sind im Einzelnen:

- Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs im Sinne der Innenentwicklung durch eine maßvolle Neubebauung/ Ersatzbebauung und Einräumung untergeordneter Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude
- Begrenzung von Bauvolumina und Baukörperhöhen
- Erhalt des überwiegend durch Einfamilienhäusern geprägten städtebaulichen Charakters innerhalb des Geltungsbereiches
- Erhalt der gebietsprägenden Grünsubstanz (großkronige Bäume und zusammenhängende Gehölzstrukturen)

Die detaillierte planungsrechtliche Ausformulierung der städtebaulichen Ziele befindet sich derzeit noch in der Ausarbeitung.

*Im Rahmen der Beratung und der nunmehr anstehenden Beschlussfassung der Veränderungssperre wurde das Ziel der „Steuerung der verträglichen Nachverdichtung“ wie folgt konkretisiert:*

*Die ursprünglich hier vorzufindende, gebietsprägende Bebauung (vorwiegend I bis II-Vollgeschosse mit Sattel- oder Flachdach in lockerer, durchgrünter Bauweise) soll Maßstab*

*für die künftige Gesamthöhe, überbaubare Fläche und Gebäudevolumen von umzubauenden oder zu ersetzenden Baukörpern sein. Dabei wird zurzeit geprüft und im Rahmen des noch zu fassenden Konzeptionsbeschlusses visualisiert, inwieweit heute mit Flachdach errichtete Gebäude mit einem Dach- oder Staffelgeschoss erweitert werden können, damit diese sich in die Altbebauung sowie in die Nachbarbebauung harmonisch einfügen.*

Unter anderem gilt es hierbei Erkenntnisse eines angefertigten 3D-Geländemodells über die städtebauliche Wirkung von Vorhaben auf die Umgebung (z.B. bzgl. Bauvolumen und Höhenentwicklung von Gebäuden) zu erfassen und im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung zu bewerten.

Aus den v.g. Gründen wurden bereits im Jahr 2015 Baugesuche für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zurückgestellt.

Zur Sicherung der beschriebenen Planungsziele und um auszuschließen, dass durch Vorhaben die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 314 wesentlich erschwert oder verhindert wird, wird von der Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre Gebrauch gemacht.

**Anlagen:**

- Satzung mit Lageplan

**Historie:**

*Der FBA IV hat die ursprüngliche BV/0560/2015 am 17.11.2015 einstimmig beschlossen.*

*Der HuFA hat am 3.12.2015 die BV ebenfalls einstimmig beschlossen und Anregungen zur Ergänzung der Begründung (fett und kursiv eingefügt) gegeben.*