



Beschlussvorlage

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vorlage: BV/0039/2021 | | Datum: 20.01.2021 | | | |
| Dezernat 4 | | | | | |
| Verfasser: | 61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung | | | Az.: 61.2 B-Plan/ Alt | |
| Betreff: | | | | | |
| Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 340 "Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe" | | | | | |
| - Satzungsbeschluss - | | | | | |
| Gremienweg: | | | | | |
| 11.03.2021 | Stadtrat | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | TOP | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | öffentlich | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 01.03.2021 | Haupt- und Finanzausschuss | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | TOP | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | öffentlich | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 09.02.2021 | Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | TOP | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | öffentlich | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch –BauGB– den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“.

Begründung:

Die Veränderungssperre soll für denjenigen Bereich erlassen werden, für welchen am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 340 „Städtebauliche Neuordnung der Niederberger Höhe“ beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Zu den Planungszielen und den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans Nr. 340 gehören laut Aufstellungsbeschluss:

„Im Zusammenhang mit der geplanten städtebaulichen Integration der ehem. militärischen Liegenschaft Fritsch-Kaserne zu wohnbaulichen sowie infrastrukturellen Funktionen, stehen auch die östlich der Gemeindestraße Niederberger Höhe gelegenen Flächen und angrenzenden Bereiche der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte.

Da die Flächenverfügbarkeit des vorliegenden Geltungsbereichs derzeit bereits gegeben ist und diese auch weiterhin im urbanen Zusammenhang mit den zukünftigen Entwicklungen der gegenüberliegenden Bundesfläche zu betrachten sind, werden hier städtebaulich regelnde Eckpunkte erforderlich.

Insbesondere sollen dabei über die derzeit heranzuziehende Rechtsgrundlage des § 34 Baugesetzbuch BauGB – ‚Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile‘ zukünftig für den Stadtteil verfolgte Ziele planungsrechtlich Berücksichtigung finden und gesteuert werden.

Im Wesentlichen werden folgende Planungsziele verfolgt:

- *Steuerung einer ergänzenden und behutsamen Nachverdichtung unter Sicherung des Gebietscharakters*
- *Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen*

- *Steuerung der Bauvolumina und Höhenentwicklungen*
- *Sicherung des Ortsbildes im Übergangsbereich zwischen Grünzug und den nördlichen Siedlungsbereichen (Fritsch-Kaserne)*

Aus den v.g. Gründen wird ein Planungserfordernis gesehen, um mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und die zukünftigen städtebaulichen Planungen in geordnete Bahnen zu lenken.“

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

Zur Sicherung der beschriebenen Planungsziele und um auszuschließen, dass durch Vorhaben die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 340 wesentlich erschwert oder verhindert wird, wird von der Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2020 wurden bereits – aus den v.g. Gründen – Baugesuche für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 340 zurückgestellt.

Anlagen:

- Satzung Veränderungssperre
- Geltungsbereich Veränderungssperre

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens untersucht.