



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0349/2024		Datum: 04.07.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Wer	
Betreff:			
Veränderungssperre für den Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 338 "Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube"			
- Satzungsbeschluss -			
Gremienweg:			
10.10.2024	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
30.09.2024	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
10.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß §§ 14, 16 und 17 Baugesetzbuch – BauGB – den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 338 „Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube“.

Begründung:

Die Veränderungssperre soll für denjenigen Bereich erlassen werden, für welchen am 30.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 338 „Städtebauliche Neuordnung im Stadtteil Goldgrube“ beschlossen wurde. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Zu den Planungszielen und den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 338 gehören im Wesentlichen laut Aufstellungsbeschluss:

- Die Steuerung einer ergänzenden und behutsamen Nachverdichtung unter Sicherung des Gebietscharakters
- Die Sicherung vorhandener Grün- und Freiraumstrukturen
- Die Steuerung der Bauvolumina und Höhenentwicklungen

Die Begründung gemäß der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 338 lautet wie folgt:

„Der Bereich zwischen der Linden-, Gutenberg-, Eduard-Müller- und Beatusstraße weist eine verhältnismäßig homogene Wohngebietsstruktur auf. In den Randbereichen des Gebiets finden sich teilweise gewerbliche Nutzungen wieder – hier kann demnach in Teilen eine Mischgebietsstruktur angenommen werden. Auch sind in einem nördlichen Teilbereich 5 Zeilen einer typischen Reihenhausbebauung anzutreffen. Baulich dominiert im Gebiet jedoch eine Mehrfamilienhausbebauung als Blockrand- oder Zeilenbebauung.“

Insbesondere die den Grundstücken dieser Mehrfamilienhäuser zugeordneten Freiflächen lassen

jedoch eine städtebauliche Nachverdichtung unter Heranziehung von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht ausschließen. Im Hinblick auf den vorhandenen städtebaulichen Dichtegrad, die bislang grün- bzw. gärtnerisch genutzten rückwärtigen Grundstücksbereiche, der hiermit verbundenen Wohnumfeldqualität sowie den auch klimatischen Belangen, werden somit städtebaulich regelnde Eckpunkte erforderlich, um den bestehenden v. g. Quartiercharakter zukünftig nicht zu überformen.

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. 338 wesentlich erschwert oder verhindert wird, wird von der Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2023 wurden bereits – wegen der bereits beschriebenen Gründe – Baugesuche für Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 338 vorläufig untersagt.

Anlagen:

Satzung Veränderungssperre, Geltungsbereich Veränderungssperre

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Unmittelbaren haushälterischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

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