

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 11.06.2018
Drucksache Nr. 2074/2018

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 05.07.2018

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 19.07.2018

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 97 "Quartier XXIV"
hier: Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Zur Sicherung der nachfolgend genannten städtebaulichen Ziele wird für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Quartier XXIV“ nach §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre gem. als **Anlage 1** beigefügtem Satzungsentwurf, als Satzung beschlossen.
2. Die Veränderungssperre gilt für den im Lageplan kenntlich gemachten Bereich (**Anlage 2**).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre ortsüblich bekanntzumachen.

Mit der Bebauungsplanung werden folgende stadtplanerischen Ziele verfolgt:

- Die ortstypische Blockrandbebauung soll in Ergänzung der Vorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt“, hier im Teilbereich D und E, gesichert werden.
- Neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, die eine maßvolle Nachverdichtung und die Freihaltung von Grün- und Freiflächen regeln, soll im Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Geschossebenen mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss festgesetzt werden, um die stadtbildprägende Fassadengliederung sicherzustellen.
- Traufhöhe max. 8,20m, Firsthöhe max. 14,90m, Blockinnenbereich in Höhe und Geschossigkeit hinter diesen Vorgaben zurückbleibend.
- Die Fahr- und fußläufige Erschließung soll in einer verträglichen Form ergänzt werden.
- Die Anordnung der nachzuweisenden Stellplätze soll geregelt werden.
- Die Erhaltung der noch vorhandenen Grün- und Gartenflächen im Quartierinnenbereich zum Erhalt stadtklimatisch wertvoller innerstädtischer Grünflächen, auch im unmittelbaren Anschluss an die Blockrandbebauung soll gesichert werden.

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat für den im Lageplan dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Quartier XXIV“ am 22.06.2017 beschlossen.

Da für das Quartier XXIV kein Bebauungsplan rechtskräftig ist, sind die Flächen bisher bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass Bauanträge mit aus Sicht der Stadtverwaltung überdimensionierten Bauvorhaben vorgelegt wurden. Auch wurden zuletzt Bauanfragen vorgelegt, mit dem Ziel die im Quartierinnenbereich vorhandenen Freiflächen zu überbauen. Naturgemäß orientiert sich ein solcher Bauwunsch an der heutigen Grundstückssituation und den Eigentumsverhältnissen oder der Verfügbarkeiten der Grundstücke, weniger an Gesichtspunkten einer aus stadtplanerischer Sicht geordneten Grundstücksentwicklung. Das Ziel einer geordneten Nachverdichtung im Sinne einer qualitätvollen Innenentwicklung bei Erhalt stadtklimatisch wertvoller innerstädtischen Grünflächen wird bei planloser Genehmigung verfehlt.

Die Zielsetzungen der stadtplanerischen Überlegungen lassen sich nicht oder nicht vollständig verwirklichen, wenn die Grundstückseigentümer von dem derzeit nach § 34 BauGB gegebenen Baurecht Gebrauch machen. Da derartige Vorhaben den Planungsabsichten der Stadt widersprechen, ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen, bis das derzeit laufende Bebauungsplanaufstellungsverfahren vollständig abgeschlossen ist und der zukünftige Bebauungsplan zukünftige Ausreißer der Bebauung in Bezug auf das Baumaß bzw. Bebauungen an mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht vereinbarem Standort verhindert. Das derzeit laufende Planverfahren hat noch nicht den Stand, der eine weitere Differenzierung der Planungsziele ermöglicht; die Bestandsaufnahme ist erfolgt, ebenfalls die Untersuchung zum Artenschutz initiiert. Eine grundsätzliche Aufarbeitung des potentiellen Umgangs mit Flächen im Quartierinnenbereich ist in Vorbereitung. Folglich ist davon auszugehen, dass der Satzungsbeschluss innerhalb der Laufzeit der Veränderungssperre problemlos erreichbar ist. Nach § 17 BauGB tritt eine Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren seit Inkraftsetzung außer Kraft. Dieser Zeitraum genügt nach Auffassung der Verwaltung dafür, das Bebauungsplanverfahren abzuschließen.

Soweit Bauvorhaben mit dem künftigen Bebauungsplan in Einklang stehen, also dessen Zielen nicht widersprechen, werden diese zwar ebenfalls von der Veränderungssperre formal erfasst, indessen ist es in solchen Fällen aber möglich, derartige Vorhaben im Wege der Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB zuzulassen.

Anlagen:

- Anlage 1: Satzungsentwurf Veränderungssperre, Fassung Stand 05.07.2018
- Anlage 2: Lageplan zur Veränderungssperre, Stand 01.06.2017

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in:

