

Beschlussvorlage

Sitzung Gemeinderat am 18.12.2024

(vorberaten in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.12.2024)

Bebauungsplan Nr. 108 "Quartier IV" Plangebiet: „Mühlenstraße, Werderstraße, Mannheimer Straße, Heidelberger Straße“ – Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Zur Sicherung der nachfolgend genannten städtebaulichen Ziele wird für den Planbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ nach §§ 14 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 BauGB eine Veränderungssperre gem. dem als **Anlage 1** beigefügten Satzungsentwurf, als Satzung beschlossen.
2. Die Veränderungssperre gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ und ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veränderungssperre auszufertigen und ortsüblich bekanntzumachen.

Mit der Bebauungsplanung werden im Wesentlichen folgende stadtplanerische Ziele verfolgt:

- Die ortstypische Blockrandbebauung („ortsbildprägende Gebäudegruppe“) soll in Ergänzung der Vorgaben der Gestaltungssatzung „Innenstadt“, 3. Änderung, Inkrafttreten am 01.08.2023, hier im Teilbereich D, durch bauplanerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insb. zur Bebauungstiefe im Sinne von § 23 Abs. 4 BauNVO orientiert an der Bestandsbebauung 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.
- Nach dem derzeitigen Stand der Planung sollen die Traufhöhe max. 8,20m und die Firsthöhe max. 14,90m betragen. Der Blockinnenbereich soll in Höhe und Geschossigkeit hinter diesen Vorgaben zurückbleiben.
- Die verkehrliche 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. Dies soll nach dem derzeitigen Stand der Planung durch

Festsetzung von privaten Grünflächen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Blockrandbebauung erfolgen.

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. 108 „Quartier IV“ am 18.12.2024 beschlossen.

Die Notwendigkeit einer Veränderungssperre für das Quartier IV ergibt sich aus den städtebaulichen Herausforderungen des Gebiets sowie der unterschiedlichen planungsrechtlichen Grundlagen. Die Flächen unterliegen teils bestehenden Bebauungsplänen und teils der Beurteilung nach § 34 BauGB. Diese uneinheitliche Rechtslage erschwert eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Quartiers.

Aktuell liegt eine Bauanfrage vor, die städtebaulich relevante Fragestellungen berührt. Insbesondere betrifft diese den potenziellen Verlust zusammenhängender Gartenflächen, die im Rahmen des Teilrahmenplans „Grüne Lungen“, dem der Gemeinderat mit Beschluss vom 18.11.2020 (Drucks. 2397/2020) zugestimmt hat und dessen Inhalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist, als essenziell für das Quartier und das Stadtklima identifiziert wurden. Die Anfrage zeigt, dass eine planerische Steuerung erforderlich ist, um die stadtklimatisch wertvollen innerstädtischen Grünflächen zu sichern und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Gemeinderat hat die Verwaltung zudem beauftragt, Potenziale in der Innenstadt zu identifizieren, darunter auch Maßnahmen zur Sicherung von Freiflächen wie der Teilrahmenplan „Grünen Lungen“ und die Entwicklung eines Leerstandskatasters zur Wohnraumentwicklung. Diese Zielsetzungen unterstreichen die Notwendigkeit, die bauliche Entwicklung im Quartier IV mit einem Bebauungsplan parzellenscharf verbindlich zu regeln und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die Veränderungssperre dient dazu, eine unkontrollierte Nachverdichtung zu verhindern, die nicht den übergeordneten städtebaulichen Zielen entspricht. Konkret sollen folgende Aspekte gesichert werden:

- Der Erhalt der zusammenhängenden Gartenflächen als „Grüne Lunge“ des Quartiers.
- Die Steuerung der baulichen Entwicklung hin zu einer maßvollen Nachverdichtung, die sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügt.
- Die Bewahrung der ortsbildprägenden Gebäudegruppen und Fassadenfolgen als Belang der Baukultur im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, wie sie in der Gestaltungssatzung „Innenstadt, in Kraft getreten am 01.08.2023, festgelegt sind.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ wird innerhalb der zweijährigen Laufzeit der Veränderungssperre gemäß § 17 BauGB angestrebt. Bauvorhaben, die mit den Zielen des künftigen Bebauungsplans im Einklang stehen, können im Rahmen von Ausnahmen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB genehmigt werden, um Verzögerungen zu vermeiden.

Die Veränderungssperre schafft somit den rechtlichen Rahmen, um die geordnete und nachhaltige Entwicklung des Quartiers IV zu sichern und die städtebaulichen Ziele des Gemeinderats umzusetzen.

Finanzielles:

Durch die Verhängung der Veränderungssperre selbst entstehen zunächst keine direkten Kosten. Diese entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Quartier IV“ (Drucksache 2940/2024) und werden hier aufgeführt.

Anlagen:

A1. – Satzungsentwurf Veränderungssperre Quartier IV

A2. – Geltungsbereich Veränderungssperre

Oberbürgermeister:

Amtsleiter/in:

Sachbearbeiter/in:

Kämmerei: