

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	28.07.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	138/2020
Sicherung der Bauleitplanung Bebauungsplan „Südliche Hügellandstraße,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig; - Entscheidung über die Anordnung einer Veränderungssperre gem. § 14 ff. BauGB - Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre gem. § 16 BauGB i.V.m. § 4 GemO			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche Hügellandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig, die Anordnung einer Veränderungssperre gem. § 14 ff BauGB.
2. Die beigelegte Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes „Südliche Hügellandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig, wird gem. § 16 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	28.07.2020	Ö			

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Hügellandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig, gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan soll der unbeplante Innenbereich im südlichen Bereich der Hügellandstraße im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und behutsamen Nachverdichtung überplant werden.

In der Vergangenheit gab es für das Flurstück Nr. 728/1 bereits mehrere Interessenten und Eigentümer, welche das Grundstück einer neuen Nutzung durch eine Wohnbebauung zuführen wollten. Diese äußerten durchweg den Wunsch, auf dem Grundstück eine neue Nutzung,

nämlich Wohnen, zu realisieren. Dabei reichten die Konzepte von Einzel- und Reihenhäusern über Doppelhäuser bis zu altenbetreutem Wohnen oder einem Altenheim. Bei diesen Konzepten wurden seitens der Stadt teils Bedenken über das Einfügen in die nähere Umgebung geäußert.

Der neue Eigentümer des Grundstückes hat ein Konzept mit einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer gewerblichen Nutzung vorgelegt, welches aus städtebaulicher Sicht ähnlich zu bewerten ist wie die vorausgegangenen Konzepte.

Aufgrund des derzeit knappen Wohnraums ist es in den letzten Jahren oftmals Praxis geworden, bevorzugt große Grundstücke im unbeplanten Innenbereich heranzuziehen und diese möglichst bis zum Äußersten für Wohnbebauungen, etc. auszureizen und damit dem Wohnungsdruck entgegenzuwirken. Dabei treten unter Umständen städtebauliche Grundsätze hinter mögliche Renditeaussichten zurück und es entstehen auf der einen Seite zwar hochverdichtete Wohnquartiere, mit denen der derzeitige Wohnungsdruck reduziert werden kann, auf der anderen Seite geschieht dies allerdings möglicherweise zu Lasten der städtebaulichen Qualität. Die Erstellung von Bebauungsplänen trägt hier dazu bei, diese Qualitäten zu schützen und den städtebaulichen Gestaltungswillen über individuelle Einzelinteressen zu stellen.

Aus diesem Grund wurde der Entschluss gefasst, für den Bereich um das oben genannte Flurstück einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher das Ziel hat, hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, bei der sich die neue Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und diese sinnvoll ergänzt.

Ziel soll nicht sein, eine zukünftige Bebauung in diesem Bereich zu erschweren, sondern dass an dieser Stelle eine neue Bebauung entsteht, bei der neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Einklang stehen.

Darüber muss zunächst im Ortschaftsrat und im Gemeinderat ausführlich beraten werden, bevor über eine Neubebauung entschieden werden kann. Es ist heute erkennbar, dass das angedachte Bauvorhaben den Zielsetzungen des Bebauungsplanes entgegenlaufen oder seine Ziele unmöglich machen kann.

Um dem Gestaltungswillen des Gemeinderates Rechnung zu tragen und zur Sicherung der mit der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen sowie auch im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planungsbereich ist es daher jetzt zweckmäßig und erforderlich, gem. §§ 14 und 16 des BauGB einer Veränderungssperre für den gesamten künftigen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften zu erlassen.

Nur unter Ausschöpfung dieses im BauGB vorgesehenen Instrumentariums kann sichergestellt werden, dass nicht noch während der Planaufstellung ein Sachverhalt geschaffen wird, der der beabsichtigten Planung bzw. den verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen entgegenlaufen oder diese gar verhindern könnte.

Sollte ein Vorhaben zur Realisierung anstehen, das mit diesen städtebaulichen Zielsetzungen konform geht und überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, besteht die Möglichkeit, von der Veränderungssperre eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 der Satzung über die Veränderungssperre zuzulassen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Hier und heute geht es jedoch zunächst um die Notwendigkeit zum Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung mit den anstehenden weiteren Schritten, z.B. einer artenschutzrechtlichen Untersuchung und der Festlegung der Planinhalte.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister