

Beschlussvorlage

☐ nichtöffentlich öffentlich ☐

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 28.03.2019	Vorlage Nr. 20190076/2.1
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Ortsbeirat Seebach	Ö	1	04.04.2019	Vorberatung	
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö	16	04.04.2019	Vorberatung	
Stadtrat	Ö		16.04.2019	Entscheidung	

BETREFF

Bebauungsplan Judenhut-Köppel

hier: a) Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

b) Beschluss Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB mit geändertem Geltungsbereich erneut beschlossen.

Der Entwurf für den Bebauungsplan „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ wird zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.

- b) Die Geltungsdauer der am 20.06.2017 beschlossenen Veränderungssperre wird gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Judenhut-Köppel – Änderungsplan III“ beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans liegt nun vor und ist zu beschließen. Der Bebauungsplanentwurf bezieht sich nur auf die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Judenhut-Köppel bleiben unverändert, insbesondere der Planteil erfährt keine Änderung.

Die Neuaufstellung ist erforderlich, da der Geltungsbereich der III. Änderung um den Bereich des vorhandenen Geschosswohnungsbaus an der Karl-Räder-Allee reduziert wurde. Einzelne über das Plangebiet verstreut liegende Gebäude mit mehr als der künftig zulässigen Zahl an Wohnungen, erhalten einen erweiterten Bestandsschutz, der auch einen Wiederaufbau nach Untergang der Gebäude z.B. nach Brand gemäß bestehender Baugenehmigung zulässt.

Die Begründung für die Aufstellung ist, wie im Stadtrat bereits diskutiert, folgende:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist mit sehr großzügigen, villenähnlichen Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken bebaut. Der Bebauungsplan verweist hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl auf die Höchstmaße der Baunutzungsverordnung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (GRZ 0,4; GFZ 0,8). In Verbindung mit den relativ großzügig gestalteten Baufenstern können auf den Grundstücken auch größere Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden, da die Anzahl der Wohneinheiten nicht begrenzt ist.

Trotz dieser Vorgaben ist fast im gesamten Geltungsbereich ein sehr homogenes Wohngebiet entstanden. Durch verschiedene Anfragen sowie Grundstücksverkäufe in der letzten Zeit wurde deutlich, dass sich nunmehr ein Generationenwechsel in dem Baugebiet abzeichnet. Insbesondere die Anfragen machen deutlich, dass aufgrund der derzeit üblichen Grundstückspreise insbesondere Bauträger Interesse an den Grundstücken zeigen, die dann Mehrfamilienhäuser errichten wollen.

Dieser Prozess würde nach und nach zu einem deutlichen Wandel in dem Baugebiet führen durch den es zu Spannungen und Konflikten mit den derzeitigen Bewohnern kommen kann. Städtebaulich ist es nicht gewünscht, dass es zu einer unkontrollierten Nachverdichtung in diesem Bereich kommt. Der bestehende Bebauungsplan reicht als Steuerungsinstrumentarium nicht aus.

Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan überarbeitet werden. Ziel des Änderungsbebauungsplanes ist es insbesondere die Zahl der Wohneinheiten auf ein für die bestehende Bebauung verträgliches Maß festzulegen. Die Geltungsbereiche des Ursprungsbebauungsplanes sowie des Änderungsbebauungsplanes sind deckungsgleich.

Zur Sicherung der Planung ist die beschlossene Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Eine Veränderungssperre ist eine Satzung der Gemeinde, wodurch die Erteilung von Baugenehmigungen im Interesse einer angestrebten neuen Bauleitplanung verhindert werden soll. Sie ist in den §§ 14 bis 18 des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehen.

Die Veränderungssperre soll die Gemeinden während der Erstellung von Bebauungsplänen vor tatsächlichen Veränderungen schützen. Sie hat zunächst die Wirkung einer generellen Bausperre: Bauliche Vorhaben wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage dürfen nicht mehr durchgeführt werden. Auch sonstige wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen sind zunächst unzulässig.

Allerdings kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Es besteht sogar ein Anspruch auf eine Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn das Bauvorhaben die Verwirklichung des geplanten Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Als Anlage beigefügt sind der Übersichtsplan Anlage 1, der neue Geltungsbereich Anlage 2, die Bestandsaufnahme Anlage 3 der Anzahl von Wohnungen je Gebäude und der Textteil Anlage 4. Die Begründung wird zum Stadtrat nachgereicht. Die Begründung entspricht in den wesentlichen Teilen den oben gemachten Ausführungen, die dem Stadtratsbeschluss bereits im Juni 2017 zu Grunde gelegen haben.