

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/200

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	09.11.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2017	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Riedlinger Straße/Fritz-Lieb-Straße" Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre

I. Beschlussantrag

1. Für den im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 17-032 vom 16.10.2017, gekennzeichneten Bereich wird der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Riedlinger Straße / Fritz-Lieb-Straße“ auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
2. Für den Bereich des Bebauungsplanes wird eine Satzung über die Veränderungssperre auf der Grundlage von § 14 BauGB erlassen.

II. Begründung

1) Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch den Friedrich-Goll-Weg, im Osten durch die Gigelbergstraße, im Süden durch die Theaterstraße und die Kapuzinerstraße sowie im Westen durch die Holzstraße und die Hardsteigstraße. Die Grundstücke befinden sich teilweise im Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“.

2) Planungserfordernis

Im Quartier zwischen der Theaterstraße und der Fritz-Lieb-Straße zeichnen sich auf dem privaten Grundstück Theaterstraße 16/1 (Baugesuch Einfamilienhaus) und dem städtischen Grundstück Theaterstraße 14/16 (Stadt) bauliche Veränderungen ab. Zudem sind mittel- bis langfristig auch Umgestaltungen auf den Grundstücken Theaterstraße 18, Fritz-Lieb-Straße 6 sowie Fritz-Lieb-Straße 4 u. 4/1 (Stadt) zu erwarten. Das Gebiet grenzt an die historische Altstadt an und bildet den Übergang zu den westlich gelegenen Stadtquartieren.

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Es existieren lediglich die nachfolgenden Baulinienpläne:

- Nr. 13 (1892)
- "Riedlinger Straße bei der Germania" (1910)
- "in der Hirschberg-, Riedlinger-, Hirschbergstraße" (1913)

Bauvorhaben werden ansonsten nach § 34 BauGB beurteilt. Vorhaben sind daher zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Durch die inhomogene Prägung des Plangebietes fehlt es derzeit an einem ordnenden Rahmen für künftige Bauvorhaben. Die weitere bauliche Entwicklung soll daher über einen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften städtebaulich und gestalterisch gesteuert werden.

3) Planungsziele

- Sicherung einer am Bestand orientierten Weiterentwicklung der Quartiere (Maß der baulichen Nutzung, geneigte Dächer, etc.)
- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Quartier

4) Weiteres Vorgehen

Das Stadtplanungsamt erarbeitet eine städtebauliche Rahmenplanung mit Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten für das Gesamtquartier. Auf dieser Grundlage werden anschließend der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften erarbeitet.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Hierdurch kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Ebenso entfällt die Pflicht zum Ausgleich planbedingter Eingriffe. Obwohl bei der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden kann, wird zur besseren Bürgerinformation und zur frühzeitigen Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen eine zweistufige Verfahrensbeteiligung vorgesehen. Die mittelbar betroffenen Grundstückseigentümer werden zudem gezielt aufgefordert, sich in die Planung einzubringen.

5) Sicherungsbedürfnis für die Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung soll für den Bebauungsplanbereich eine Veränderungssperre erlassen werden. Ohne diese könnte durch private Bauvorhaben eine geordnete städtebauliche Entwicklung mindestens erschwert, u. U. sogar verhindert werden.

Im Blick auf das komplexe Interessengeflecht in diesem praktisch vollständig überbauten Bereich wäre es unrealistisch anzunehmen, dass der Planungsprozess innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden kann. Mildere Mittel, etwa die Zurückstellung des Baugesuchs oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 BauGB reichen zur Sicherung nicht aus.

Im Rahmen der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde unter den vom Gesetz genannten Ausnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen Ausnahmen zulassen. Bisher ausgeübte Nutzungen werden von der Veränderungssperre ohnehin nicht berührt.

C. Christ

Anlage 1 - Lageplan RiedlingerStr-FritzLiebStr

Anlage 2 - Satzung über die Veränderungssperre