

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2018/236

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	06.12.2018	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	10.12.2018	Beschlussfassung			

### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Kolpingstraße/Saulgauer Straße" - Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre

#### I. Beschlussantrag

1. Für den im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 18-015 vom 19.11.2018, gekennzeichneten Bereich werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kolpingstraße/Saulgauer 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 Nord-Westen vom Wolfentalbach, im Nord-Osten von der Kolpingstraße, im Westen von der Felsengartenstraße bzw. Karlstraße und im Süden von der Saulgauer Straße begrenzt. Die Grundstücke liegen teilweise im Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“.

##### 2) Planungserfordernis

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zeichnen sich auf den Grundstücken Kolpingstraße 12, 18, 22, 26, 26/1 und auf den Grundstücken Saulgauer Straße 1 bauliche Veränderungen ab. Mangels eines Nachfolgers soll das ansässige Autohaus aufgegeben werden. Für das Plangebiet gibt es lediglich für den Bereich zwischen Saulgauer Straße, Kolpingstraße und Karlstraße den Ortsbauplan „Saulgauer Vorstadt“ aus dem Jahr 1956.

Bauvorhaben werden gemäß § 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

Durch die Aufgabe des Gewerbebetriebes ergibt sich die Chance, das Quartier neu zu strukturieren und baulich weiterzuentwickeln. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen vermieden werden. Als mögliche Nutzungen kommen grundsätzlich Dienstleistungsbetriebe und Wohnnutzung in Frage. Innenstadtrelevanter Einzelhandel soll über den Bestand hinaus ausgeschlossen werden. Inwieweit sonstige Einzelhandelsnutzungen sinnvoll sind, ist im Laufe der weiteren Planung zu untersuchen.

### 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 gezielt informiert und haben die Möglichkeit, sich am Planungsprozess zu beteiligen.

### 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 oder sogar verhindert werden.

Es handelt sich um einen komplett bebauten Bereich, der in Teilen neu strukturiert werden soll. Im Hinblick auf eine Vielzahl von Einzeleigentümern und der prominenten Lage des Gebietes am südwestlichen Rand der Altstadt, ist zu erwarten, dass der Planungsprozess nicht innerhalb eines Jahres abgeschlossen sein wird. Mildere Mittel, etwa die Zurückstellung eines Baugesuchs oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 BauGB reichen zur Sicherung aus Sicht der Verwaltung 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 nicht berührt.

W. Winter

C. Christ

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Satzung über die Veränderungssperre