

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Bebauungsplan "Gartenstraße - westlich Stuttgarter Straße"; Änderung der Veränderungssperre**
Bezug: 96/2015, 54/2016
Anlagen: 1 Anlage 1: Veränderungssperre
Anlage zur Veränderungssperre
Anlage 2: Bisheriger Geltungsbereich der Veränderungssperre

Beschlussantrag:

Die am 20.06.2015 in Kraft getretene Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre im Bereich „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ (neuer Titel) wird mit Rechtskraft dieser Satzung entsprechend den laufenden Planungen des Bebauungsplanes „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ verkleinert.

Ziel:

Sicherung der Planung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der Gemeinderat hat am 04.07.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gartenstraße-westlich Stuttgarter Straße“ (ursprünglicher Name „Gartenstraße-Hundskapf-östlicher Bereich“) gefasst. Als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans Gartenstraße sollen mit dem Bebauungsplan im östlichen Bereich der Gartenstraße zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße weitere verträgliche Baumöglichkeiten überprüft werden.

Die Verwaltung hat das Büro Wick+Partner aus Stuttgart, das bereits den Rahmenplan für die Gartenstraße erstellt hat, beauftragt, den Bereich zwischen Hundskapfweg und Stuttgarter Straße nach verträglichen Baumöglichkeiten zu überprüfen. Das nun vorliegende Plankonzept (vgl. Vorlage 54/2016) soll als Grundlage für den Bebauungsplan „Gartenstraße-westlich Stuttgarter Straße“ dienen und dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu Grunde gelegt werden.

Aufgrund von Bauvoranfragen im Planbereich hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre beschlossen, die am 19.06.2016 ausläuft. Das vorliegende Plankonzept sieht eine Verkleinerung des Bebauungsplangebiets im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vor (vgl. Vorlage 54/2016). Die Veränderungssperre soll deshalb in ihrem Geltungsbereich an das Plankonzept angepasst werden. In diesem Zusammenhang soll auch der Titel der Veränderungssperre an den Titel des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden.

2. Sachstand

Bei dem Planbereich „Gartenstraße – Hundskapf – östlicher Bereich“ handelt es sich um ein Wohngebiet mit sehr homogener Struktur. Der Bereich ist geprägt von überwiegend freistehenden Einzelhäusern in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern, die überwiegend zweigeschossig in Erscheinung treten. Entlang der Gartenstraße wechseln sich in das hängige Gelände eingebettete Garagengebäude mit üppigen Vorgartenzonen ab. Die Vorgartenzonen sind für das Gebiet prägend. Vor allem aufgrund der Topografie haben sich der südwestliche und nordöstliche Teilbereich des Geltungsbereiches in der Stellung der Gebäude entlang des Hanges (hangabwärts bzw. -aufwärts) unterschiedlich entwickelt. Im Südwesten wurden die Hauptgebäude in Bezug zur Gartenstraße weiter hangaufwärts errichtet, welches großzügige das heutige Gebiet prägende Vorgartenzonen mit sich führte, im Nordosten hingegen wurden die Gebäude in Bezug zur Gartenstraße aufgrund der topografischen Gegebenheiten hangabwärts, näher zur Gartenstraße hin, errichtet.

Mit dem Bebauungsplan soll im Detail überprüft werden, in welchem Maße verträgliche, das typische Ortsbild erhaltende Gebäudeerweiterungen und weitere Baumöglichkeiten auf einzelnen Grundstücken möglich sind. Der Bebauungsplan „Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße“ ändert bzw. konkretisiert das vorhandene Planungsrecht und sichert somit zum einen die in Jahrzehnten entstandene, das Stadtbild prägende Silhouette bzw. die Hangkante des Österbergs und zum anderen eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung der Flächen entsprechend seines heutigen Charakters.

Um die Planungen im Bereich Gartenstraße – westlich Stuttgarter Straße zu sichern, hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre beschlossen, die im Juni 2016 ausläuft.

Nach Analyse der planungsrechtlichen Situation durch das Büro Wick+Partner wird vorgeschlagen, den Geltungsbereich zu verkleinern. Eine Überplanung der Mittelhangzone südlich der Scheefstraße sowie der Bereiche westlich des Hundskapfweges und der Scheefstraße wird für nicht notwendig erachtet. Die Flächen wurden deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Damit besteht auch keine Erforderlichkeit mehr, diese Grundstücke durch Veränderungssperre zu si-

chern. Die Veränderungssperre soll deshalb in ihrem Geltungsbereich an das Plankonzept angepasst werden. In diesem Zusammenhang soll auch der Titel der Veränderungssperre an den Titel des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen.

4. Lösungsvarianten

Die Veränderungssperre könnte in ihrem bisherigen Umfang beibehalten werden. Für die Flächen außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs besteht allerdings kein Sicherheitsbedürfnis in Form einer Veränderungssperre.

5. Finanzielle Auswirkungen

Keine.