

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Bebauungsplan "Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich";
Verlängerung der Veränderungssperre**
Bezug: 245/2013, 123/2014
Anlagen: 1 Anlage 1: Veränderungssperre
Anlage zur Veränderungssperre

Beschlussantrag:

Die seit dem 07.06.2014 rechtskräftige Veränderungssperre im Bereich „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ mit Datum vom 20.05.2014 und Lageplan vom 10.06.2013 wird gemäß Anlage 1 um ein Jahr verlängert.

Ziel:

Sicherung der Planung im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Verwaltung hat für die Gartenstraße einen städtebaulichen Rahmenplan erarbeitet, der als städtebauliches Zielkonzept den Rahmen für mögliche bauliche und freiräumliche Entwicklungen in der Gartenstraße bilden soll. Der städtebauliche Rahmenplan wurde vom Gemeinderat - mit Ausnahme der formulierten Zielvorstellungen für das Plangebiet „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ – am 16.05.2013 beschlossen (vgl. Vorlage 36/2013 und 36a/2013). Entsprechend der Beschlussfassung im

Gemeinderat sollen im Plangebiet „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans an geeigneten Stellen zusätzliche Baumöglichkeiten vor der heutigen Häuserzeile geprüft werden.

Im Plangebiet ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses in erster Reihe (vor der heutigen Häuserzeile) ein. Die Bauvoranfrage wurde zunächst von der Baurechtsbehörde zurückgestellt und mittlerweile vom Bauherrn zurückgezogen. Dennoch ist dieses Vorhaben Anlass, die Planungen im Bereich „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ zu forcieren. Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat eine Veränderungssperre erlassen, die am 19.06.2015 ausläuft und nun verlängert werden soll.

2. Sachstand

Das ca. 10 ha große Plangebiet zwischen der Hundskapfklinge und der Stuttgarter Straße weist eine sehr homogene Struktur auf. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, die überwiegend zweigeschossig in Erscheinung treten. Entlang der Gartenstraße wechseln sich in das hängige Gelände eingebettete Garagengebäude mit üppigen Vorgartenzonen ab.

Bereits bei der Aufstellung des Rahmenplanes wurden für den Bereich „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ unterschiedliche Auffassungen zur weiteren Entwicklung des Areals vertreten. Während Teile der am Prozess Beteiligten die städtebauliche Zielsetzung vertraten, die prägende Vorgartenzone zu erhalten und zu stärken, die Mittelhangzonen zu schützen und keine weitere Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurde auch die Auffassung vertreten, dass eine weitere Bebauung erwünscht und durchaus verträglich sein kann. Dieser Zielkonflikt konnte im städtebaulichen Rahmenplan Gartenstraße nicht aufgelöst werden und wurde in der Folge vom Gemeinderat auf ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren abgeschichtet.

Im März 2013 ging bei der Baurechtsbehörde eine Bauvoranfrage ein. Gegenstand der Bauvoranfrage war die Errichtung eines weiteren Wohnhauses in erster Reihe auf einem Grundstück in der östlichen Gartenstraße. Bislang ist lediglich auf den Grundstücken Gartenstraße 179/181 und 143 eine 2-reihige Bebauung vorhanden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets im Bereich „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ sicherzustellen, hat der Gemeinderat in der Sitzung am 04.07.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Daraufhin wurde der Bauvorbescheid zunächst zurückgestellt und zwischenzeitlich vom Bauherrn zurückgezogen. Dennoch ist dieses Vorhaben Anlass, die Bebauungsplanung im Bereich zwischen Hundskapfklinge und Stuttgarter Straße zu forcieren. Mit dem Bebauungsplan „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ sollen zusätzliche Baumöglichkeiten geprüft und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Zur Sicherung der Planung hat der Gemeinderat für den Bereich „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ eine Veränderungssperre erlassen (vgl. Vorlage 123/2014), die am 19.06.2015 ausläuft und nun um ein Jahr verlängert werden soll. Damit sollen die Planungsziele im Gebiet „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ weiter gesichert werden.

Derzeit werden die Zielvorstellungen für das Bebauungsplangebiet „Gartenstraße-Hundskopf-östlicher Bereich“ konkretisiert. Wie sich bereits im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans gezeigt hat, stellt sich die Entwicklung der Zielvorstellungen als schwierig dar. Grundsätzlich soll der Charakter der Gartenstraße gewahrt bleiben und zum Schutz der Mittelhangzone des Österbergs soll die heute prägende offen stehende Bebauung beibehalten werden. Erweiterungen der Wohnfläche durch Anbauten oder großemäßig begrenzte Neubauten sind grundsätzlich als Maßnahme der Innenentwicklung vorstellbar. Die Verwaltung rechnet damit, dass die Zielvorstellungen im Sommer 2015 in konkretisierter Form vorliegen und diese dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dem frühzeitigen Beteili-

gungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu Grunde gelegt werden können. Da das Plangebiet nahezu komplett bebaut ist, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren aufwändige Abstimmungsverfahren mit den Betroffenen erwartet, so dass das Bebauungsplanverfahren insgesamt noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen und zur Sicherung der Planung im Bereich der Gartenstraße zwischen Hundskapfklinge und Stuttgarter Straße die Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

4. Lösungsvarianten

Verzicht auf Verlängerung der Veränderungssperre:

Die städtebauliche Entwicklung im östlichen Bereich der Gartenstraße zwischen der Hundskapfklinge und der Stuttgarter Straße als Weiterentwicklung des städtebaulichen Rahmenplans Gartenstraße könnte gefährdet sein, da in diesem Bereich eingehende Bauanträge gegebenenfalls positiv beschieden werden müssten.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine.

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB hinaus an, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

6. Anlagen

Anlage 1: Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre mit Lageplan (Anlage 1)