



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 099/16**

Federführung:  
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:  
Moll, Janina  
Flammann, Lilla

Datum:  
24.03.2016

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	14.04.2016	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	20.04.2016	ÖFFENTLICH

Betreff: Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Blockinnenbereiche Bauhofstraße"

Bezug SEK: Masterplan 1 - Attraktives Wohnen

**Bezug:** Vorl. Nr. 027/14 – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanänderung „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“

**Anlagen:** Plan zur Abgrenzung des Geltungsbereichs vom 24.03.2016

### Beschlussvorschlag:

Aufgrund von §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird folgende Satzung zur Begründung einer Veränderungssperre beschlossen:

#### § 1

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

#### § 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre wird im Wesentlichen begrenzt durch die Talstraße, die Bietigheimer Straße, den Reithausberg, die Hermannstraße, die Untere Reihhausstraße sowie den Schützenplatz.

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 24.03.2016 dargestellt.

#### § 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 2) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

#### § 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bis dahin ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### § 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 Baugesetzbuch.

#### **Sachverhalt/Begründung:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 den Aufstellungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung „Blockinnenbereiche Bauhofstraße“ Nr. 010/07 gefasst. Ziel der Planung ist, die vorhandene Struktur und die Freiflächen in den Blockinnenbereichen zu sichern und städtebaulich verträglich weiterzuentwickeln. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 14.03.2015 in Kraft gesetzt.

In der Innenstadt häufen sich generell die Anfragen, die Blockinnenbereiche zu bebauen. Auch nördlich der Unteren Reithausstraße haben sich Wohnhäuser in der zweiten Reihe entwickelt. An anderer Stelle wurden zwei historische Häuser durch einen Geschosswohnungsbau ersetzt, deren Tiefgarage in den Innenbereich hineinreicht. Damit geraten die Innenbereiche immer weiter unter Druck und die Funktion des klimatischen Ausgleichs sowie die Stützung der Wohnqualität sind bedroht. Das vorhandene Baurecht bietet keine ausreichenden Vorgaben, die diese rückwärtigen Grundstücksbereiche vor weiterer Verdichtung schützen könnten.

Für das Baugrundstück Bauhofstraße 6/1 (Flst. Nr. 432/1) wurde eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten zur baurechtlichen Entscheidung vorgelegt. Das genaue Maß der freizuhaltenen Flächen konnte zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgestellt werden, aufgrund dessen wurde die Bauvoranfrage am 02.06.2015 zurückgestellt.

Die Durchführung des Vorhabens steht im Widerspruch zu den Planungsabsichten. Das Plangebiet ist durch geschlossene Blockränder und durchgrünte private Innenbereiche gekennzeichnet. Die Gartenbereiche prägen die Wohnqualität in diesem Gebiet maßgeblich mit.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen und angesichts der oben dargelegten Situation besteht die Notwendigkeit einer Veränderungssperre. Hierdurch sollen Fehlentwicklungen und Fehlinvestitionen im Planbereich verhindert werden. Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan soll noch dieses Jahr erarbeitet und in den Gemeinderat eingebracht werden.

#### **Unterschrift:**

**Martin Kurt**

<b>Finanzielle Auswirkungen?</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, 23, 60, 67, R05, SEL