

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Gemeinderat	19.10.2021	beschließend	öffentlich	5.

Amt/Sachgeb.: Bauverwaltung

Az.: 621.4183 - 630

Verfasser: Herr Sigel

Datum: 04.10.2021

Bebauungsplan "Kirchheimer- Olga- Holzmadener Straße" - Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens "Olgastraße" - Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften für den Bereich zwischen Kirchheimer Straße - Olgastraße - Holz- madener Straße - Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag

1. Bebauungsplanverfahren "Olgastraße"

Der am 28.04.1981 gefasste Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben.
Ebenfalls aufgehoben wird der Auslegungsbeschluss vom 23.06.1981.

2. Bebauungsplan "Kirchheimer- Olga- Holzmadener Straße"

Für den Bereich „Kirchheimer- Olga- Holzmadener Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Lageplan des Büro mquadrat, Bad Boll vom 05.10.2021 (Anlage 2) ersichtlich.

3. Veränderungssperre "Kirchheimer- Olga- Holzmadener Straße"

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Kirchheimer- Olga- Holzmadener Straße“ wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Büro mquadrat, Bad Boll vom 05.10.2021 (Anlage 2) und der Satzungstext in Anlage 3.

Vorgang

GR 23.06.1981 öffentlich

GR 15.06.1982 öffentlich

Sach- und Rechtslage

1. Bebauungsplanverfahren "Olgastraße"

Der Gemeinderat hat am 28.04.1981 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Olgastraße beschlossen. Aus Anlage 1 kann der seinerzeit geplante Geltungsbereich entnommen werden. Mit Beschluss vom 15.06.1982 erfolgte schließlich die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs. Die Fortsetzung und der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgten hingegen aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nie.

Nach Auffassung der Verwaltung ist eine Aufhebung der gefassten Beschlüsse mit Blick auf das neu geplante Bebauungsplanverfahren "Kirchheimer- Olga- Holzmadener Straße" und der damit beabsichtigten verfahrensrechtlichen Klarheit erforderlich.

2. Bebauungsplan "Kirchheimer- Olga- Holzmadener Straße"

Für eine Vielzahl von Grundstücken innerhalb des Bereichs zwischen Kirchheimer-, Olga- und Holzmadener Straße liegen der Stadtverwaltung und der Baurechtsbehörde Bauvoranfragen und Absichtserklärung hinsichtlich verschiedenster Bebauungen vor.

Sämtliche Grundstücke befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Das heißt, es gibt keinen Bebauungsplan, der die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festsetzt. Somit richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB. Wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt, ist dieses zulässig.

Die Stadt hat in der jüngeren Vergangenheit bei sämtlichen Bauvoranfragen und Bauanträgen im oben genannten Bereich ihr gemeindliches Einvernehmen erteilt und die jeweiligen Bauvorhaben dem Gemeinderat vorgestellt.

Die vorgestellten Vorhaben wurden jedoch seitens der Unteren Baurechtsbehörde als nicht genehmigungsfähig beschieden. Die zwei wesentlichen Gründe hierfür sind:

1. Die seit den 1930er-Jahren rechtskräftigen Baulinienpläne entlang der Kirchheimer- Holzmadener- und Olgastraße lassen eine maximale Bebauungstiefe von 50 m zu. Eine, auch nur geringfügige Überschreitung kann baurechtlich nicht toleriert werden.
2. Die Geschossigkeit der geplanten Baukörper - im Bereich der Kirchheimer- und Olgastraße bis zu 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss - fügt sich lt. Baurechtsbehörde nicht in die Umgebung ein. Weiter können keine Bezugsfälle genannt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung sind die Flächen im geplanten Geltungsbereich jedoch geradezu prädestiniert dazu, durch einen geordneten Geschosswohnungsbau eine neue Nutzung zu erfahren.

Weiter sollen mit dem Bebauungsplan folgende städtebauliche Ziele verfolgt werden:

- Steuerung und Entwicklung einer verträglichen Wohnbauentwicklung mit Blick auf den anhaltenden Wohnraummangel
- Ausweisung von Baumöglichkeiten auch in den rückwärtigen Bereichen
- Sicherstellung der rückwärtigen Erschließung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich (Maßnahme der Innenentwicklung) und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Damit wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3. Veränderungssperre "Kirchheimer- Olga- Holzmadener Straße"

Um die städtebauliche Zielsetzung bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans zu sichern, hält die Verwaltung den Erlass einer Veränderungssperre als erforderlich. So können bauliche Maßnahmen, die die künftige Planung unmöglich machen oder wesentlich erschweren, vermieden werden.

Die Veränderungssperre ist nach den Vorschriften der §§ 14 ff BauGB als Satzung zu beschließen. Maßgeblich hierfür ist der als Anlage 2 beigefügte Satzungstext.

Finanzielle Auswirkungen

Planungskosten im Haushaltsjahr 2022 in Höhe von 75.000 €

HH-Auswirkung	überplanmäßig	außerplanmäßig	NachtragsHH notwendig
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Johannes Züfle
Bürgermeister

Anlage(n)

- 1 Bebauungsplanentwurf Olgastraße 1981/1982
- 2 Lageplan Geltungsbereich B-Plan neu vom 05.10.2021
- 3 Satzung Veränderungssperre

