

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0541/16	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.1 / 3.1.1 - Ka		Datum: 09.06.2016	Az.: 622.11

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		05.07.2016	Vorberatung		öffentlich				
1	Stadtrat		26.07.2016	Entscheidung		öffentlich				

1. Betreff:

**Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan
"Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung"
auf der Gemarkung Emmendingen
- Satzungsbeschluss**

kurze Begründung öffentlich/nicht-öffentlich:

Veränderungssperren sind Satzungen (§ 16 Abs.1 BauGB). Satzungen sind in öffentlicher Sitzung zu beschließen (§ 4 GO).

Vorberatungen der beschließenden Ausschüsse können in öffentlicher oder nichtöffentlicher Sitzung erfolgen (§ 39, Abs. 5 GO). Nichtöffentlich darf nur verhandelt werden, wenn es das öffentliche Wohl oder berechnigte Interessen einzelner erfordern. Über Gegenstände, bei denen diese Voraussetzungen vorliegen, muss nichtöffentlich verhandelt werden (§ 35, Abs1 GO). Darunter ist z.B. die Vermeidung des Bekanntwerdens persönlicher oder wirtschaftlicher Verhältnisse zu verstehen.

2. Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat beschließt die Veränderungssperre im Aufstellungsgebiet des Bebauungsplans „Otto-Wehre-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ laut beiliegendem Entwurf gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GO) als Satzung.

Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 10.06.2016 maßgebend.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat am 26. Juli 2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Damit liegen die rechtlichen Voraussetzungen der §§ 14 ff BauGB für den Erlass einer Veränderungssperre vor. Der Satzungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“.

Mit dem Beschluss einer Veränderungssperre sollen die Bauleitplanung und die damit verbundenen Ziele und Zwecke der Planung gesichert werden. Eine Veränderungssperre ist Voraussetzung für einen rechtssicheren Bescheid zu vorliegenden Bauvoranfragen durch die Baurechtsbehörde.

Begründung zur Veränderungssperre:

Der Bebauungsplan „Otto-Wehrle-Straße“ ist am 15.10.2003 in Kraft getreten.

Für zwei Bereiche, angrenzend bzw. sich überschneidend mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, sind Vorhaben in Planung, die sich in ihrer jetzigen Form nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, nachbarliche Interessen beeinträchtigen bzw. planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig sind.

- Für das Flst.-Nr. 1034/22 und eine Teilfläche aus Flst.-Nr. 1015/13 liegt ein Antrag auf eine zusammenhängende Bebauung und Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor.
Die geplante Innenentwicklung und Nutzung als Wohnbaugrundstück wird von der Verwaltung befürwortet. Die Rahmenbedingungen für eine Bebauung und hier insbesondere die Festsetzungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bestimmt werden.

Der Stadtrat hat beschlossen, den Bebauungsplan „Otto-Wehrle-Straße“ zu ändern und dabei das Grundstück 1034/22 in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. Anstelle des beantragten Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan soll das Planverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

- Für das Grundstück Am Himmelreich 7 / Flst.-Nr. 1045 wurde eine Bauvoranfrage für den „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen/Carports“ gestellt.

Das Grundstück Am Himmelreich 7 mit dem Gebäude der denkmalgeschützten „Villa Bloch“ liegt im unbeplanten Innenbereich. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Im Süden und Westen grenzt es an das Plangebiet des Bebauungsplans „Otto-Wehrle-Straße“.

Bislang ist die Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das geplante Bauvorhaben liegt entsprechend der Prüfung der Verwaltung im Hinblick auf das Maß der

baulichen Nutzung deutlich über dem vorhandenen Rahmen des baulichen Bestands. Kriterien sind insbesondere die Größe der Grundfläche, die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit.

Es entwickelt darüber hinaus mit seiner Baumasse insbesondere auf die westlich und südlich angrenzende Nachbarbebauung eine erdrückende Wirkung und Rücksichtslosigkeit. Die im Rahmen der baulichen Entwicklung gebotene Rücksichtnahme ist aus Sicht der Verwaltung nicht erfolgt.

Das Vorhaben fügt sich in seiner jetzigen Form nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und beeinträchtigt die nachbarlichen Interessen. Um Rechtssicherheit zu schaffen, hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan „Otto-Wehrle-Straße“ zu ändern und dabei das Grundstück Flst.-Nr. 1045 in den Geltungsbereich mit einzubeziehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Otto-Wehrle-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angepasste Entwicklung im Bereich der Flurstücke-Nr. 1034/22, 1015/13 / Otto-Wehrle-Straße und Flst.-Nr. 1045 / Am Himmelreich 7 geschaffen werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch die unmittelbare Nachbarschaft der Vorhaben zur „Wehrle“ Villa, zur denkmalgeschützten Villa „Bloch“ sowie zum kleinteiligen Gebäudebestand der östlichen Otto-Wehrle-Straße sowie der Straße Am Himmelreich.

Anlagen:

Satzungsentwurf zur Veränderungssperre
Lageplan des Geltungsbereichs der Veränderungssperre