



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 17.02.2022

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Antje Schlüter, Leiterin Amt 61
Vorlagennummer: 2022/61/119

TOP 5

Veränderungssperre für den Geltungsbereich zur 2. Änderung zum Bebauungsplan „Wiggenhöhe“ im Bereich östlich Leubaser Straße und Feldweg, süd- und südöstlich des Kirchengeländes, entlang der Schmid-von-Leubas-Straße und nördlich der Bebauung Am Frickenland

Sachverhalt:

In den vergangenen Jahren wurden im Geltungsbereich des seit den 60er Jahren rechtskräftigen Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ wiederholt Befreiungen insbesondere zur Überschreitung der Baugrenze, aber auch zu Dachform, Traufhöhe und Fassadengestaltung erteilt. Auch das zuletzt eingereichte Bauvorhaben hätte wieder mehrere Befreiungen benötigt. Dies gab den Anlass, die Situation vor Ort erneut zu analysieren.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den Charakter des Gebiets und einzelner Straßenzüge nicht grundlegend zu verändern, aber eine zeitgemäße Anpassung an heutige Planungserfordernisse sicher zu stellen. Innerhalb eines an heutige Anforderungen angepassten Rahmens sollten sich die Gebäude positiv weiterentwickeln können. Daher ist eine Aufwertung und maßvolle Nachverdichtung unter Abwägung nachbarlicher Belange sinnvoll. Mit einer Anpassung der Festsetzungen an heutige Bedürfnisse besteht die Chance auf Schaffung flexibler Wohnformen, auf Ausbauten, Anbauten und energetische Sanierungen. Durch einen neuen Bebauungsplan kann die bestehende Qualität gesichert und die Nachverdichtung gesteuert werden.

Dies soll durch einen größeren Spielraum bei den Festsetzungen als bisher ermöglicht werden. Insgesamt soll mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans das Baurecht für das Wohngebiet aktualisiert und an die heutigen Bedürfnisse sowie gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst werden. Dies soll zum einen durch eine Anpassung der Baufenster, aber auch eine Überarbeitung der Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Fassaden, Dachformen und Firstrichtung erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird auch der Geltungsbereich der 2. Änderung in den Randbereichen an den tatsächlichen Bestand angepasst. Die noch vorhandenen Lücken zu den umliegenden Bebauungsplänen können so geschlossen und die städtebauliche Ordnung gesteuert werden.

Um die im Bebauungsplan vorgesehenen Planungsziele sicherstellen zu können, ist daher der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Beschluss:

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wiggenhöhe“ im Bereich östlich Leubaser Straße und Feldweg, süd- und südöstlich des Kirchengeländes, entlang der Schmid-von-Leubas-Straße und nördlich der Bebauung Am Frickenland in der Fassung des Satzungsentwurfes vom 17.02.2022 wird gemäß § 16 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsentwurf, der der Niederschrift beigelegt wird, ist Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

- Präsentation
- Veränderungssperre