

## **BEGRÜNDUNG**

### **zur Veränderungssperre innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Quartier Höpfigheimer Straße / Schillerstraße“ in Steinheim**

#### **Lage:**

Das Plangebiet liegt zentral in der Innenstadt von Steinheim, nördlich des Einmündungsbereichs der Schillerstraße in die Höpfigheimer Straße. Das betreffende Gebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 1004, 1003/, 1003, 1003/3, 1002, den Weg 1001, 1003/1 (Trafostation). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baulinienplans „Schrai Baulinien“ aus dem Jahr 1950.

#### **Bestehende Situation:**

Für ein Teil des Grundstücks Flst.Nr. 1003/2 (Höpfigheimer Straße 18) liegt aktuell ein Baugesuch über ein 7-Familienhaus mit Tiefgarage (TG) vor. Für diesen Bereich und das angrenzende städtische Grundstück Schillerstraße 1 wurde vom Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur, Stuttgart ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches vom Ausschuss für Technik und Umwelt als positiver Ansatz für die Stadtentwicklung gesehen wurde und dessen grundsätzliche Inhalte mit Aussagen u.a. zu Bauformen, Gebäudehöhe, Dachform, Geschossigkeit, Dichte, etc. im Rahmen eines Bebauungsplans realisiert werden sollen. Der Ausschuss für Technik und Umwelt der Stadt Steinheim hat in seinen Sitzungen am 18.04.2023 sowie am 12.09.2023 dem Bauvorhaben das Einvernehmen gem. § 34 BauGB versagt. Dies vor allem vor dem Hintergrund, weil das Bauvorhaben dem vom ATU für den dortigen Bereich befürworteten städtebaulichen Konzept nicht ausreichend Rechnung trägt: Zum Beispiel würde die geplante Lage des für das Bauvorhaben erforderlichen Kinderspielplatzes auf der Fläche der TG die Realisierung der geplanten Durchwegung unmöglich machen.

#### **Ziel und Zweck der Planung:**

Nach dem Willen des Gemeinderats der Stadt Steinheim vom 26.09.2023 ist zur Sicherung der Planung des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Quartier Höpfigheimer Straße / Schillerstraße“ eine Veränderungssperre im Sinne von § 14 BauGB erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich bisher im unbeplanten Innenbereich, Vorhaben sind hier nach § 34 BauGB im Sinne des Einfügungsgebotes zu beurteilen.

Um für künftige Vorhaben, die der Umsetzung der Planungsziele entgegenstehen, eine Handhabe zu haben und falls notwendig von diesem Sicherungsinstrument Gebrauch machen zu können, soll eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen werden. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der Ziele des Bebauungsplans.

Um die mit der Bauleitplanung und damit die in dem städtebaulichen Konzept dargestellten Planvorstellungen zu sichern und vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, um die Planung selbst und ihre Durchführung zu erleichtern, ist der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Quartier Höpfigheimer Straße / Schillerstraße“ erforderlich.

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden.

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft, wobei auf die Zweijahresfrist der seit der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist. Für den Fall, dass nach Ablauf der Zweijahresfrist der Bebauungsplan noch nicht in Kraft getreten ist, kann die Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert werden.