

**Betreff:**

**Veränderungssperre Nr. 83**

**für den östlichen Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, FI.Nr. 13/2 und Teilfläche der FI.Nr. 11, Gmkg. Gärten bei Wöhrd**

**Erlass der Satzung**

**Entscheidungsvorlage**

**Ausgangssituation**

Für den Teilbereich des ehemaligen Postscheckamts nördlich der Keßlerstraße, FI.Nr. 13/2 und Teilfläche der FI.Nr. 11, Gemarkung Gärten bei Wöhrd, wurden am 22.05.2017 zwei Anträge auf Vorbescheid des selben Bauherrns gestellt. Ein Antrag sieht den Erhalt des Rechenzentrums und den Anbau eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit eingeschossigem Zwischenbau innerhalb der Baugrenzen des bestehenden Baulinienplans vor. Der zweite Antrag auf Vorbescheid umfasst den Neubau eines Labor-, Verwaltungs- und Wohngebäudes unter Ausschöpfung der Baugrenzen und Höchstmaße des Baulinienplans in Form eines dreigeschossigen Zwischenbaus und eines achtgeschossigen angebauten Wohnriegels.

Dem entgegen steht der Beschluss des Stadtplanungsausschusses vom 18.05.2017, für diesen Bereich das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4647 einzuleiten und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen, da die Zielsetzung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Sicherung südlicher Grünflächen des Cramer-Klett-Parks als öffentliche Grünfläche -Parkanlage-, entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan umfasst.

Die Flächen waren bis vor kurzem im Eigentum der Post AG mit Baurecht aufgrund des Baulinienplans von 1958, um den projektierten Post - Eigenbedarf seinerzeit zu sichern. Die Abformung der Baugrenzen wurde explizit auf den baulichen Bedarf der Deutschen Bundespost zugeschnitten. In Ausstattung und Nutzung sind dies seit Jahrzehnten dem Park zugehörige Flächen mit großer Bedeutung für den Freiraum-, Wege- und Biotopverbund von der Wöhrder Wiese über den Keßlerplatz nach Norden und zur Altstadt. Sie haben im Verbund eine große klimatische und lufthygienische Ausgleichswirkung. Die Zäsur in der Blockrandbebauung und die Blickbeziehungen in den Park mit dem wertvollen und markanten Baumbestand machen den südlichen Parkeingang seiner Bedeutung gerecht wahrnehmbar. Grundsätzlich wird auf das hohe innerstädtische Freiflächendefizit und den Nutzungsdruck auf diese ohnehin eher kleinere Parkfläche hingewiesen.

Bereits im Jahr 1980 wurde der Bebauungsplan Nr. 4200 zur Aufhebung besagter Baulinienpläne und zur Sicherung der fraglichen Parkfläche als öffentliche Grünfläche eingeleitet. Anlass war der Bau des Rechenzentrums der Deutschen Bundespost. Das nicht abgeschlossene Bebauungsplan-Verfahren mündete jedoch lediglich in einer Vereinbarung zwischen Stadt und Bundespost, die die verbleibenden Freiflächen - vorbehaltlich eines baulichen Eigenbedarfs der Deutschen Bundespost - in Nutzung und Pflege der Stadt überließ. Infolge des nunmehr entfallenen Eigenbedarfs der Post bzw. des Verkaufs der Fläche soll die seit Jahrzehnten von der Stadt projektierte Grünflächenentwicklung umgesetzt werden.

Da der Bebauungsplans Nr. 4647 noch nicht rechtsverbindlich ist, die Rechtsverbindlichkeit kurzfristig nicht erzielt werden kann und wie dargestellt, die Durchführung der Planung durch das o. g. Vorhaben unmöglich gemacht werden würde, ist es zur Sicherung der städtebaulichen Ziele erforderlich, die Veränderungssperre Nr. 83 zu erlassen.

Nach der Beschlussfassung durch den Stadtplanungsausschuss wird die Satzung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht (§ 16 Abs. 2 BauGB).

#### **Kosten**

Durch den Erlass der Veränderungssperre entstehen keine Kosten.

#### **Zeitliche Umsetzung**

Die Veränderungssperre kann nur für die Dauer von zwei Jahren in Kraft gesetzt werden. Auf die Zweijahresfrist ist gemäß § 17 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) der Zeitraum der Zurückstellung anzurechnen. Die Gemeinde kann die Geltungsdauer um ein Jahr und wenn besondere Umstände es erfordern, nochmals um ein Jahr verlängern (§ 17 Abs. 1 und 2 BauGB).

#### **Fazit**

Anlässlich von zwei Anträgen auf Vorbescheid vom 22.05.2017 soll zur Sicherung der bestehenden Parkflächen im Geltungsbereich des am 18.05.2017 eingeleiteten Bebauungsplans Nr. 4647 „Cramer-Klett-Park-Süd“ die Veränderungssperre Nr. 83 erlassen werden.