

Erläuterung zum Erlass der Veränderungssperre:

1. Lage des Gebietes der Veränderungssperre

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 254 liegt am nordwestlichen Ortsrand des Stadtteiles Sindorf im Bereich des Veilchenweges und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Zentralen Grünzug
- im Westen durch eine Grün- und Ausgleichsfläche
- im Norden durch den Lärmschutzwall der K 39n
- im Osten durch die vorhandene Bebauung am Kornblumenweg und das noch nicht bebaute Baufenster B1 entlang des Veilchenweges.

Die Lage des Gebietes der Veränderungssperre ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI 254/1. Änderung „Nördlich Heppendorfer Straße“ im Stadtteil Sindorf und ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) zu entnehmen.

2. Verfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan SI 254/1. Änderung wird als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

3. Ziel und Zweck der Veränderungssperre

Ziel der Zweck der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes SI 254 ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnformen so einzuschränken, dass zukünftig nur noch die barrierefreie Wohnform des Bautyps 3 (Bungalow) zur Ausführung kommen kann. Um diese planungsrechtlichen Ziele zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erforderlich.

4. Begründung und Erlass der Veränderungssperre

Mit Datum vom 31.10.2013 wurde der Bebauungsplan 254 „Nördlich Heppendorfer Straße“ als letzter Bauabschnitt des Vogelrutherfeldes rechtsverbindlich. Das nordwestliche Quartier dieses Bebauungsplanes (Veilchenweg) wird als Reaktion auf eine Vielzahl von Bewerbungen aus einem Personenkreis „55+“ als Seniorendorf vermarktet.

Die planerischen Grundzüge eines „Seniorendorfes“ sind im Wesentlichen durch

- eine barrierefreie Wohnform, die sich zumeist auf eine Erdgeschossnutzung beschränkt (Bungalow),
- Grundstückszuschnitte, die alle Nutzungsansprüche auf einer Ebene berücksichtigen,
- und Freiflächenanteile, die keinen großen Pflegeaufwand erfordern gekennzeichnet.

Der v.g. Bebauungsplan 254 „Nördlich Heppendorfer Straße“ lässt derzeit neben einer barrierefreien Bungalowbebauung (Bautyp 3) auch eine „klassische 1 1/2 geschossige Bauweise (Bautyp 1) zu, die aufgrund einer mögliche Dachgeschossnutzung insbesondere von Familien mit Kindern nachgefragt wird.

Aufgrund der angespannten Lage am Immobilienmarkt liegt der Verwaltung eine Vielzahl von Bewerbungen vor, die insbesondere den Bautyp 1 nachfragen, aber nicht der Zielgruppe, dem Personenkreis 55+ entsprechen.

Aus den v.g. Gründen wurden die Grundstücke nach sorgfältiger Überprüfung der Zielgruppenkonformität mit der zivilrechtlichen Einschränkung, dass ausschließlich der Bautyp 3 realisiert werden darf, veräußert.

Die Bauherren wurden bereits durch ein Hinweisschreiben von einer zeitnahen Änderung des Bebauungsplanes informiert, der diese Bautypeneinschränkung (nur Bautyp 3) berücksichtigen wird.

Mit fortschreitender Vermarktung sollte nunmehr der Bebauungsplan der v.g. planerischen Zielsetzung angepasst werden und die ausschließliche Zulässigkeit des Bautyps 3 planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Erlass einer Veränderungssperre ergibt sich aus der derzeit noch geltenden planungsrechtlichen Zulässigkeit einer 1 1/2 geschossige Bauweise (Bautyp 1). Der Bungalowtyp (Bautyp 3) ist derzeit lediglich durch die v.g. zivilrechtliche Einschränkung im Kaufvertrag abgesichert, so das beispielsweise Änderungen, Anbauten oder Erweiterungsbauten im Sinne des Bauordnungsrechtes als genehmigungsfähig anzusehen sind.