

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 611 <b>Sachbearbeitung:</b> Gauggel	Drucksache Nr.: 96/2025 Az.: - 0691/Ga
---	---

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	29.04.2025	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	14.05.2025	vorberatend	nichtöffentlich	10 Ja-Stimmen 6 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen
Gemeinderat	26.05.2025	beschließend	öffentlich	

## Betreff:

Bebauungsplan HOCHSTRASSE  
 - Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB)

## Beschlussvorschlag:

1. Für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans HOCHSTRASSE wird der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.
2. Die als Anlage beigefügte Satzung über die Veränderungssperre zum künftigen Bebauungsplan HOCHSTRASSE und der Bestandsplan vom 07.04.2025 werden beschlossen.

## Zusammenfassende Begründung:

Um die Planungshoheit der Stadt zu sichern und die städtebaulich unerwünschte Entwicklung zu verhindern, ist der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

## Sachdarstellung

In seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.2022 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans HOCHSTRASSE und billigte die Planungsziele vom 13.10.2022 (vgl. Drucksache Nr. 210/2022 1. Erg.).

Dem Offenlagebeschluss wurde im Jahr 2024 nicht zugestimmt, da die Planungsziele insbesondere im Hinblick auf die Gebäudehöhen und die Anzahl der Wohneinheiten vom Gemeinderat im Laufe der Diskussionen konkretisiert wurden und demnach zu Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen führen. Zuletzt stimmte der Technische Ausschuss am 04.12.2025 mehrheitlich für die Reduzierung der Gebäudehöhe bei allen 4 geplanten Gebäuden.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs erfolgt mit dem Ziel, eine maßvolle, umfeldverträgliche hochwertige Nachverdichtung in einem sensiblen Stadtquartier zu ermöglichen, dabei jedoch das bestehende Orts- und Straßenbild zu bewahren und die Einbindung von Bauvorhaben sorgfältig zu steuern. Der Offenlagebeschluss mit den geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen befindet sich in der internen Abstimmung und wird derzeit vorbereitet.

Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans HOCHSTRASSE ist eine aktuell vorliegende Bauvoranfrage, die diesen neu getroffenen Vorgaben widerspricht.

Um die Planungshoheit der Stadt zu sichern und die städtebaulich unerwünschte Entwicklung zu verhindern, ist der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erforderlich. Ausnahmen von der Veränderungssperre, denen überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sind gemäß § 14 Absatz 2 BauGB möglich. Einzelheiten sind im Satzungstext (siehe Anlage) geregelt.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschlüssen zur Veränderungssperre zuzustimmen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

### Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

### Anlage(n):

- Anlage 0
- Bestandsplan zur Veränderungssperre
- Satzung

#### Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.