

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2017/198

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	09.11.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2017	Beschlussfassung			

### Erlass einer Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB für den Bebauungsplan "Freiburger Straße - Süd"

#### I. Beschlussantrag

Mit der von der Verwaltung formulierten Begründung wird die dem Antrag beigelegte Satzung über eine Veränderungssperre nach den §§ 14 ff. BauGB beschlossen.

#### II. Begründung

##### 1. Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freiburger Straße-Süd“ (Drucksache-Nr. 01/57) für den im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 16.05.2000, Plan Nr. 00/46 festgelegten Bereich beschlossen. Folgende Gründe/Ziele waren 2001 ausschlaggebend:

- Absicherung des Einzelhandelskonzeptes mit Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente
- Die Aufstellung als „reiner“ Textbebauungsplan war nicht möglich, da weitere ungelöste Konflikte, u. a. das Angrenzen der Wohnbebauung (Fabrikstraße) an Gewerbe- und Industriegebiete vorlagen.
- Nach der Teilprivatisierung der Stadtwerke und einer möglichen Auflösung der Gaslager war unklar, was mit den Flächen der e.wa riss/Stadtwerke geschehen sollte.
- Da keine Neukonzeption der e.wa riss bzw. der Stadtwerke für das Grundstück Flst. Nr. 1314/3 vorgelegt wurde und auch keine sonstigen Entwicklungen im Plangebiet ersichtlich waren, wurde das Bebauungsplanverfahren nicht mehr weitergeführt.

Aktuell steht der Verkauf eines Grundstückes im Plangebiet an und die Verwaltung beabsichtigt, einen Rahmenplan für das Bahnhofsumfeld östlich und westlich der Bahnlinie zu erarbeiten. Auch die Zielsetzungen, die im Jahr 2001 zur Planaufstellung geführt haben, besitzen weiterhin (bis auf das Thema Gaslager) Gültigkeit.

## 2. Sicherung der Bauleitplanung

Diese Sicherung ist notwendig, damit die weiteren Planungen nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert werden, dass während des Planungsvorganges durch bauliche Maßnahme oder die Umnutzung von Grundstücken vollendete Tatsachen geschaffen werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes widersprechen. Die Erhaltung einer ungehinderten Planungsmöglichkeit entsprechend den Planungszielen muss durch eine Veränderungssperre gesichert werden. Es ist mit Bauanträgen bzw. Bauvoranfragen zu rechnen, die dem künftigen Planinhalt entgegenstehen.

In der nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit vorzunehmenden Abwägung darüber, welches Instrumentarium zur Sicherung der Planung angewandt werden soll, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB, ist die Veränderungssperre zu wählen.

Eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB würde zur Sicherung der Planung nicht ausreichen, da

- ein Bauantrag höchstens 12 Monate zurückgestellt werden kann und andererseits das Bebauungsplanverfahren längere Zeit in Anspruch nimmt;
- eine solche Zurückstellung die genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigefreien Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen nicht erfasst.

Es besteht die Möglichkeit, dass die Baurechtsbehörde unter den vom Gesetz genannten Ausnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen kann. Bisher ausgeübte Nutzungen und Unterhaltungsarbeiten werden von der Veränderungssperre ohnehin nicht berührt.

Die formelle Voraussetzung für den Beschluss der Veränderungssperre ist durch den vom Gemeinderat am 26.03.2001 gefassten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gegeben. Die lange Zeitdauer zwischen Aufstellungsbeschluss und Weiterführung des Verfahrens ist rechtlich nicht von Belang. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist vorhanden.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Planbereich des Bebauungsplans „Freiburger Straße – Süd“

C. Christ

Anlagen

- 1 Satzungsentwurf über die Veränderungssperre für den Bebauungsplan "Freiburger Straße - Süd"
- 2 - BP\_FreiburgerStr\_Sued
- 3 Vorlage Drucksache Nr. 01/57