

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/203

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nei n	Enth n
Bauausschuss	nicht öffentlich	14.10.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	21.10.2019	Beschlussfassung			

Verlängerung der Veränderungssperren für die Gebiete „Freiburger Straße-Süd“ und „Riedlinger Straße/Fritz-Lieb-Straße“

I. Beschlussantrag

Die Geltungsdauer der beiden Veränderungssperren für die Gebiete „Freiburger Straße-Süd“ und „Riedlinger Straße/Fritz-Lieb-Straße“ wird um ein weiteres Jahr bis zum 28.11.2020 verlängert.

II. Begründung

Allgemeines:

Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, können Gemeinden mit dem Instrument der Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch (BauGB) zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich beschließen, dass

1. baurechtlich genehmigungspflichtige Vorhaben nicht gebaut oder beseitigt werden dürfen oder
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen.

Eine Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen und gilt 2 Jahre. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern, im Falle besonderer Umstände auch nochmals um ein weiteres Jahr.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 20.11.2017 für die Bereiche „Freiburger Straße-Süd“ und „Riedlinger Straße-Fritz-Lieb-Straße“ jeweils den Erlass einer Veränderungssperre beschlossen. Diese wurden beide am 29.11.2017 im BiKo öffentlich bekannt gemacht. Nach § 10 Abs. 3

Satz 4 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 der Satzung treten die Veränderungssperren nach Ablauf der 2 Jahresfrist am 29.11.2019 außer Kraft.

Somit würde die Frist in beiden Fällen in Kürze ablaufen, obwohl die Planungen aus nachstehenden Gründen noch nicht abschließend weitergeführt werden konnten und weiterhin die Notwendigkeit einer Sicherung durch eine Veränderungssperre besteht.

Erforderlichkeit für die Verlängerung der Veränderungssperren:

Der Sicherungsbedarf für beide städtebaulichen Planungen besteht damit weiterhin, weshalb von der Verlängerungsmöglichkeit des § 17 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden soll.

a) Gebiet „Freiburger Straße-Süd“:

Die Planung für das gesamte Bahnhofsumfeld ist sehr komplex und benötigt eine längere Planungszeit. In den letzten beiden Jahren wurden die Varianten für eine Erweiterung des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) geprüft und in mehrstufigen Beteiligungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange hierzu zwei richtungsgebende Entscheidungen im Gemeinderat getroffen.

Erst seit der Entscheidung, dass eine Erweiterung in Form einer Zweiteilung des Busbahnhofs nördlich des Bahnhofs und südlich auf der Fläche des bestehenden ZOB's durchgeführt werden soll, können für den östlich der Bahn gelegenen Bereich weitergehende Überlegungen und Alternativen erarbeitet werden. Das Gaslager der e.wa-riss wird nicht mehr genutzt und soll einer Konversion zugeführt werden. Da noch keine Entscheidung über die Größe der zur Verfügung stehenden Fläche getroffen wurde, konnte bisher kein Entwurf für die Nachnutzung erarbeitet werden. Zudem gestaltet sich der erforderliche Grunderwerb von der Deutschen Bahn aufgrund der vielen Randbedingungen sehr komplex und benötigt noch Zeit. Auch dies hat Auswirkungen auf die Gesamtplanung, da auf beiden Seiten Bahnflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Im Bereich der Freiburger Straße wurden seit Beginn der Veränderungssperre keine förmlichen Bauvoranfragen oder Bauanträge abgelehnt.

b) Gebiet „Riedlinger Straße/Fritz-Lieb-Straße“

Der Gemeinderat hat am 20.11.2017 beschlossen, im Bereich zwischen Friedrich-Goll-Weg, Gigelbergstraße, Theaterstraße und Kapuziner Straße sowie durch die Holzstraße und Hartsteigstraße den Bebauungsplan „Riedlinger Straße/Fritz-Lieb-Straße“ aufzustellen, um die Zulässigkeit von Bauvorhaben städtebaulich verträglich zu regeln. Für das Gebiet liegt ein beschlossener städtebaulicher Rahmenplan vor, auf dessen Basis in 2018 eine erste frühzeitige Beteiligung der Behörden, der Grundstückseigentümer und der Öffentlichkeit durchgeführt wurde.

Das Bebauungsplanverfahren konnte bislang noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Klärungsbedürftig waren noch der künftige Umgang mit den städtischen Immobilien Theaterstraße 14/16 sowie Fritz-Lieb-Straße 4 und 4/1. Seitens des WWB wird nun angestrebt, diese Gebäude zu erhalten und insbesondere die Theaterstraße 14/16 zu sanieren. Zudem führt das Liegenschaftsamt derzeit noch Grunderwerbsgespräche, um die Flächen für den in der Rahmenplanung vorgesehenen Radweg zu sichern.

Für das Grundstück Riedlinger Straße 4 wurde ein Bauantrag eingereicht. Das Bauvorhaben wurde seitens des Baudezernates eng betreut und in den Gremien thematisiert (DS Nr. 2018/21) und konnte deshalb auf Basis des § 3 Abs. 2 der Satzung über die Veränderungssperre ausnahmsweise vorzeitig zugelassen werden. Das Einfamilienhaus ist mittlerweile errichtet worden. Weitere Bauanfragen liegen nicht vor.

Es ist geplant, das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2020 zum Abschluss zu bringen.

R. Adler

1 Lageplan "Riedlinger-Straße/Fritz-Lieb-Straße"

2 Lageplan "Freiburger-Straße - Süd"