

Bebauungsplan "Jakobstraße Nord"
Beschluss einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. Baugesetzbuch
(BauGB)

Vorlagen-Nr.:
073/2016-ö-5.1

Az.:

072/2016-ö-5.1

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	23.06.2016

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
II - Planen und Bauen	Stadtplanung	Bollheimer, Alexander

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 16 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg zur Sicherung der Planung die unter Anlage 1 aufgeführte Satzung über eine Veränderungssperre für den Planbereich "Jakobstraße Nord", Gemarkung Metzingen. Den Geltungsbereich regelt der unter Anlage 2 aufgeführte Lageplan.

Ziel:

Sicherung der städtebaulichen Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Jakobstraße Nord".

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja <input type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input checked="" type="checkbox"/>
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro; nein <input type="checkbox"/>
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2016 bis 2019 mit voraussichtlich insgesamt: Euro <small>(falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))</small>	
Personal	Kinder, Familie, Senioren
	Schaffung von attraktivem Wohnraum in zentraler Lage.
Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus
Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung. Innenentwicklung vor Außenentwicklung.	

Sachverhalt:

Der Planbereich "Jakobstraße Nord" in innerstädtischer Lage Metzingens ist unbebaut und unterliegt keiner Reglementierung durch einen qualifizierten Bebauungsplan. Ein städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahr 2004, die vom Gemeinderat beschlossen wurde, macht Aussagen zur Erschließung und Bebauung dieses Planbereiches.

Am 12.04.2016 wurde für die im Planbereich liegenden Grundstücke Flst.Nr. Nr. 98 und 98/1 eine Bauvoranfrage bei der Baurechtsbehörde Metzingen eingereicht, ob auf den Grundstücken der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten zulässig ist. Durch die besondere Lage der Grundstücke wäre eine Erschließung über die bereits ausgebaute Ulrichstraße möglich.

Mit der geplanten Bebauung des Grundstücks wäre die Quartierserschließung - wie sie im städtebaulichen Rahmenplan von 2004 dargelegt ist - nicht mehr realisierbar. Der städtebauliche Rahmenplan sieht im Einmündungsbereich der geplanten Jakobstraße zur Ulrichstraße eine Aufweitung mit Platzcharakter vor, um eine funktionsfähige und gestalterisch attraktive Erschließung sicherzustellen. Auch vom Gebäudetypus unterscheidet sich die Projektierung der Eigentümer von der im städtebaulichen Rahmenplan vorgesehenen Struktur und muss im weiteren Bebauungsplanverfahren überprüft werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, die Nachverdichtung im Quartier im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans zu regeln. Nur so kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Jakobstraße Nord" mit hinreichend konkretisierten Planungszielen liegt mit der Beschlussfassung zur Vorlage 072/2016-ö-5.1 vor, was formelle Voraussetzung für den Beschluss der Veränderungssperre ist. Auf die genannte Vorlage wird verwiesen.

Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung sind erforderlich, damit die Planung nicht dadurch unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird, indem während des Planungsvorganges bauliche Anlagen errichtet oder die beteiligten Grundstücke in der Weise verändert werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans entgegenstehen.

Welche Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung geeignet sind, ist nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu entscheiden. Nach dem Baugesetzbuch gibt es die Möglichkeit der Veränderungssperre nach § 14 BauGB oder der Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB.

Die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB würde im vorliegenden Fall zur Sicherung der Bauleitplanung nicht ausreichen, da

- ein Bauantrag höchstens 12 Monate zurückgestellt werden kann und das Bebauungsplanverfahren einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen kann, zumal wenn wie hier mehrere Eigentümer im Verfahren beteiligt sind,
- die Zurückstellung von Baugesuchen die genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigefreien Änderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen nicht erfasst, die ggf. nicht in Einklang mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans stehen.

Aus diesen Gründen wird als geeignetes Mittel zur Sicherung der Bauleitplanung die inhaltlich umfassendere Veränderungssperre gewählt.

Nach § 14 Abs. 1 BauGB hat die Veränderungssperre den Inhalt, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Maßnahmen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Nach § 14 Abs. 2 BauGB können von der Veränderungssperre Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung über die Ausnahmen trifft die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Nach § 14 Abs. 3 BauGB werden Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung von der Veränderungssperre nicht berührt.

Nach § 16 BauGB wird die Veränderungssperre von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen. Sie tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Ein Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren ist nicht erforderlich.

Dauert die Veränderungssperre länger als 4 Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns, ist nach § 18 BauGB den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Planbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Jakobstraße Nord“.

Zeitliche Umsetzung:

Nach § 17 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern. Die Gemeinde kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre ganz oder teilweise erneut beschließen, wenn die Voraussetzungen für ihren Erlass fortbestehen. Andererseits ist die Veränderungssperre vor Fristablauf ganz oder teilweise außer Kraft zu setzen, sobald die Voraussetzungen für ihren Erlass weggefallen sind. Sie tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Anlagen:

Anlage 1: Satzung über die Veränderungssperre nach § 14 ff. BauGB für den Planbereich "Jakobstraße Nord".

Anlage 2: Lageplan zum Geltungsbereich der Veränderungssperre "Jakobstraße Nord"