



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 065/11

**Sachbearbeitung:**

Ulshöfer, Daniela

**Datum:**

10.02.2011

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

24.02.2011  
02.03.2011

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich "Bahnanlagen"

**Bezug:**

Vorl.Nr. 106/10 – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Bahnanlagen“ Nr. 016/10

Vorl.Nr. 638/10 – Entwurfsbeschluss Bebauungsplan „Bahnanlagen“ Nr. 016/10

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund von §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) wird folgende Satzung zur Begründung einer Veränderungssperre beschlossen.

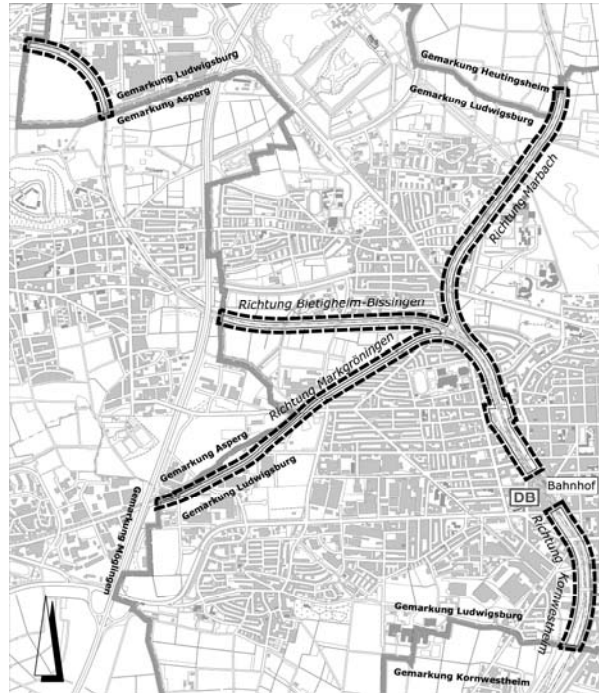
**§ 1**

Für das in § 2 bezeichnete Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) besteht eine Veränderungssperre.

**§ 2**

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst im Wesentlichen die Flurstücke: 7800, 10155, 10209, 10156, 10155/1, 3354/4, 4091, 10120, 10151, 4085/3, 4083, 4085, 4085/2, 3969/5, 3354/3, 3904, 3600, 3354/2, 3850, 3354/1, 3353, 3354, 3363/4, 3363, 3527/1, 3363/2, 828, 539, 1234, 1230, 3364, 3377, 3368, 3363/1, 3206/1, 2905, 3363/3, 2849, 2846, 2851, 5669.

Maßgeblich für den Geltungsbereich der Veränderungssperre ist ausschließlich der Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 10.02.2011.



### § 3

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§2) dürfen

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

### § 4

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 bis daher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

### § 5

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft. Die Geltungsdauer richtet sich nach § 17 Baugesetzbuch.

### Sachverhalt/Begründung:

Der Stadt liegen 15 **Bauanträge** vor, auf Bahnflächen an 15 Standorten insgesamt 17 Werbetafeln mit Fremdwerbung zu errichten. Es handelt sich dabei sowohl um großflächige Werbetafeln an Bahndurchgängen sowie um sogenannte Mega-Light-Boards, welche frei stehend errichtet werden sollen. Derartige Werbeanlagen wirken sich negativ auf den angrenzenden städtebaulichen Raum aus, weil ihre städtebauliche Wirkung aufgrund des fehlenden Bezugs zum Ort, ihrer Großflächigkeit oder übertriebenen Signalwirkung (insbesondere die Mega-Light-Boards) nicht auf die Bahnfläche beschränkt ist. Außerdem könnten diese Werbeanlagen ohne zahlenmäßige

Beschränkung an jeder Stelle der Bahnflächen aufgestellt werden, so dass sich die Flächen der Bahnanlagen gewissermaßen zu einem „Werbeanlagen – Sondergebiet“ entwickeln könnten.

Es gilt zu vermeiden, dass sich Werbeanlagen städtebaulich ungeordnet auf Flächen breit machen, die ihrer Zweckbestimmung nach nur für bahnbezogene Nutzungen vorgesehen sind. Um die planerischen Voraussetzungen im Bereich der Bahnflächen zu schaffen, hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den **Bebauungsplan „Bahnanlagen“ Nr. 016/10** am 24.03.2010 gefasst und am 16.12.2010 den Bebauungsplan-Entwurf beschlossen.

Die Bahnflächen sollen entsprechend ihrer fachplanerischen Zielsetzung ausschließlich den **Zwecken der Bahnnutzung** dienen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen werden daher als „Sondergebiet Bahnanlagen“ ausgewiesen; **bahnfremde Nutzungen**, insbesondere bahnfremde Werbeanlagen, auch solche, die zu keinen Nutzungskonflikten mit der Bahnnutzung führen, **sollen ausgeschlossen werden bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden**, wenn sie städtebaulich verträglich sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher der Klarstellung der Nutzung dieser Bahnflächen und ist Ausdruck der Planungshoheit der Stadt für bahnfremde Nutzungen. Bahnfremde Werbeanlagen werden wegen ihrer nachteiligen städtebaulichen Auswirkung auf den an die Bahnanlage anschließenden Raum gänzlich ausgeschlossen. Ausgenommen sind solche Standorte, bei denen solche nachteilige Auswirkungen nicht zu besorgen sind.

Der Bebauungsplan stellt **keinen Eingriff für die Deutsche Bahn** dar, da die zu treffende Festsetzung nicht in einem Nutzungskonflikt mit der Bahnnutzung steht. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsbeschränkung betrifft nur bahnfremde Nutzungen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die Bahnflächen nicht zu einem ungeordneten Gewerbegebiet mit bahnfremden Hauptnutzungen entwickeln. Insbesondere soll verhindert werden, dass sich im Bereich der Gleisflächen stillschweigend ein Werbeanlagen-Gewerbegebiet verselbständigt.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses hat das Bürgerbüro Bauen im April 2010 die Entscheidung über die Zulässigkeit der Vorhaben für einen Zeitraum von einem Jahr ausgesetzt (**Zurückstellung** nach § 15 BauGB), da zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Der Bauantragssteller erhob **Widerspruch und Klage** gegen die 15 Zurückstellungsbescheide. Das **Verwaltungsgericht Stuttgart** hat am 28.01.2011 beschlossen, dass die aufschiebende Wirkung der Widersprüche und der Klage gegen die Zurückstellungsbescheide wiederhergestellt wird. Das bedeutet, dass die Stadt verpflichtet ist, sofort auf der Grundlage des derzeit geltenden Planungsrechts über die Bauanträge zu entscheiden, obgleich offenkundig ist, dass sie mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren „Bahnanlagen“ Nr. 016/10 das Ziel hat, derartige Werbeanlagen zu verhindern.

Mit Hilfe einer **Veränderungssperre** kann nun eine Grundlage geschaffen werden, mit der die Gemeinde berechtigt ist, die Anträge nicht nur zurückzustellen, sondern auch inhaltlich zurückzuweisen, weil sie der Veränderungssperre und den durch sie geschützten städtebaulichen Zielen widerspricht. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen und angesichts der oben dargelegten Problematik ist nach Abwägung aller Belange der Beschluss einer Veränderungssperre notwendig.

**Unterschriften:**

**Kurt**

**Verteiler:**

DIII, BüroOBM, 32, 60, 61, R05

