



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.

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

