



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Stadtplanung und Vermessung

VORL.NR. 514/18

Sachbearbeitung:

Seiler, Ulrich
Sommer, Vanessa
Müller, Janina

Datum:

04.12.2018

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	13.12.2018	ÖFFENTLICH
Betreff:	Satzung über eine Veränderungssperre "Hartensteinallee"	
Bezug SEK:	Masterplan 1 - Attraktives Wohnen	
Bezug:	Vorl. Nr. 513/18 – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Stuttgarter Straße Süd“ Nr. 052/01	
Anlagen:	Anlage 1 – Geltungsbereich Veränderungssperre Hartensteinallee vom 04.12.2018	

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 wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt: Im Westen durch die Stuttgarter Straße, im Norden durch die Friedrichstraße, im Osten durch die Königsallee und im Süden durch die Königinallee. Der konkrete räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist im Lageplan des Fachbereiches Stadtplanung und Vermessung vom 04.12.2018 dargestellt.

§ 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, sowie 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 dahin 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:

Im Bereich der Hartensteinallee steht eine bauliche Entwicklung an: Ein privater Bauherr hat eine formlose Anfrage zum Neubau eines Wohngebäudes vorgelegt. Aufgrund der relevanten stadträumlichen Funktion am Stadteingang sowie der prägnanten Ecksituation in historischer Umgebung wurde das Vorhaben als Erstberatung nicht-öffentlich im Gestaltungsbeirat am 30.11.2018 beraten. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, vorrangig den Erhalt des Bestandsgebäudes zu prüfen. Zeitgleich hat jedoch der Bauherr den Abbruch des Bestandsgebäudes im Kenntnisgabeverfahren angezeigt.

Für die Südstadt gelten im Wesentlichen die Festsetzungen eines übergeleiteten Ortsbauplans und der Ortsbausatzung. Die vorliegende Anfrage zeigt, auch nach Einschätzung des Gestaltungsbeirats, dass dieses Planrecht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr ausreicht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wird das bauliche Gesamtkonzept für die Südstadt fortgeschrieben und die aktuelle bauliche Entwicklung gezielt gesteuert. Der Aufstellungsbeschluss hierfür soll am 13.12.2018 durch den Gemeinderat gefasst werden (siehe auch Vorl. Nr. 513/18 – Aufstellungsbeschluss „Stuttgarter Straße Süd“).

In der Regel wird in den Fällen, in denen zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch ein Vorhaben unmöglich gemacht wird oder wesentlich erschwert werden könnte, zunächst auf das Instrumentarium der Zurückstellung nach § 15 BauGB zurückgegriffen, um die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen. Die Veränderungssperre wird dann, soweit erforderlich, im Anschluss erlassen.

Im vorliegenden Fall muss jedoch unmittelbar eine Veränderungssperre erlassen werden, da § 15 Abs. 1 BauGB nicht die Beseitigung baulicher Anlagen umfasst, die hier wie eingangs beschrieben, bereits angezeigt wurde.

Für den Erlass der Veränderungssperre reicht eine abstrakte Gefährdung in dem Sinne aus, dass Veränderungen, die die Planungsabsichten beeinträchtigen und die in § 14 Abs. 1 BauGB genannt sind, in Betracht kommen können.

Vorliegend ist bereits bekannt, dass ein Eigentümer beabsichtigt, eine mit der vorgesehenen Plankonzeption nicht übereinstimmende Veränderung auf seinem Grundstück vorzunehmen. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielvorstellungen besteht somit die Notwendigkeit einer Veränderungssperre. Hierdurch sollen Fehlentwicklungen und Fehlinvestitionen im Planbereich verhindert werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst nicht das gesamte Bebauungsplangebiet, sondern lediglich den Block Stuttgarter Straße / Friedrichstraße / Königsallee / Königinallee. Da die Komplexität des Bebauungsplanverfahrens noch nicht abgeschätzt werden kann, soll der Zeitdruck, den die Veränderungssperre bzw. die daraus resultierende Frist auslöst, sich nicht auf das ganze Bebauungsplangebiet niederschlagen. Sollte es z.B. durch weitere

Baugesuche erforderlich werden, können weitere Veränderungssperren für den übrigen Geltungsbereich beschlossen werden.

Unterschrift:

Martin Kurt

Finanzielle Auswirkungen?				
☐ Ja	☒ Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		EUR
Ebene: Haushaltsplan				
Teilhaushalt		Produktgruppe		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart				
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		☐ Ja ☐ Nein, Deckung durch		
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag

Verteiler: DI, DII, DIII, 23, 60, R05



LUDWIGSBURG

NOTIZEN