SITZUNGSVORLAGE

Gremium	**Gemeinderat** öffentlich am 02.03.2015	Drucksache Nr.	**2015/068**
		Federführung	Stadtbauamt
		Sachbearbeiter	Melanie Griebe
		Stand	25.02.2015
		Aktenzeichen	628.1
		Mitwirkung	

Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan "Bregenzer Straße"

Beschlussvorschlag
Der Gemeinderat beschließt zur Sicherung der Bauleitplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bregenzer Straße“ die Veränderungssperre gemäß Anlage.

Sachdarstellung
Die Veränderungssperre ist ein Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung, insbesondere des Bebauungsplans, und wird als Satzung beschlossen. Bauliche Vorhaben wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Welche Vorhaben hiervon nicht erfasst sind oder welche Ausnahmen bestehen ist in § 14 Abs. 2 und 3 BauGB geregelt. Diese Regelungen sind Bestandteil der Satzung.

Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulichen Zielvorstellungen, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Aufstellung bereits beschlossen wurde, der jedoch noch nicht rechtskräftig ist. Der Erlass einer Veränderungssperre setzt einen förmlichen Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans voraus.

Weitere Voraussetzungen sind, dass der künftige Planbereich des Bebauungsplans erkennbar sein muss und die Planungsziele wenigstens in den Grundzügen vorliegen.

<u>Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet „Bebauungsplan Bregenzer Straße“</u>
Am 02.03.2015 hat der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu die Aufstellung des Bebauungsplans „Bregenzer Straße“ beschlossen. Der räumliche Umgriff als auch die Planungsziele für das Plangebiet gehen aus dem Bebauungsplanvorentwurf vom 24.02.2015 hervor. Der Bebauungsplan verfolgt entsprechend den Ausführungen zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans, Sitzungsvorlage 2015/067, insbesondere das Ziel, den städtebaulichen Charakter des Bestandsgebietes zu erhalten. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und zur Verhinderung von Bauvorhaben und

Nutzungsänderungen, die in Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplans „Bregenzer Straße“ stehen, wird von dem planungsrechtlichen Instrument der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB Gebrauch gemacht.

Aufgrund einer Bauvoranfrage für das Flurstück371/1, Bregenzer Straße 9, besteht die Notwendigkeit für eine Veränderungssperre, da die Planungen nicht mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar sind. Die Planung sieht an dieser Stelle eine viergeschossige Bebauung mit Flachdach vor. Insbesondere die Geschossigkeit und die Dachform widersprechen den Zielen des Bebauungsplans. Zur Wahrung der städtebaulichen Struktur dieses Straßenzuges sind die Gebäudekubatur, d.h. Geschossigkeit und Dachform von besonderer Bedeutung.

Da mit großer Wahrscheinlichkeit der Bebauungsplan innerhalb von 12 Monaten nicht zur Rechtskraft geführt werden kann, reicht eine Zurückstellung nach § 15 BauGB nicht aus. Insbesondere in Bestandsgebieten ist mit einer Vielzahl an Stellungnahmen zu rechnen.

Des Weiteren besteht die Gefahr, dass aufgrund der derzeitigen Bau- und Nutzungsstruktur im Plangebiet und den teilweise untergenutzten Flächen auch diese Grundstücke baulich verändert werden. Eine Reduzierung der Veränderungssperre auf das aktuell anstehende Bauprojekt ist daher nicht sinnvoll, da hierdurch das städtebauliche Ziel, die Erhaltung des Ortsbildes, nicht erreicht wird.

Aus den oben genannten Gründen ist es daher erforderlich, für das gesamte Plangebiet eine Veränderungssperre zu erlassen.

Eine Ausnahme von der Veränderungssperre kann gemäß der Satzung zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen.

Die Veränderungssperre tritt mit der amtlichen Bekanntmachung in Kraft. Grundsätzlich gilt die Veränderungssperre 2 Jahre.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen
Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Bregenzer Straße“ mit Lageplan vom 24.02.2015