

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 12.10.2020

Drucksache Nr. **2020/201**

Federführung Amt für Architektur und
Gebäudemanagement,
Stadtplanung, Tiefbau

Sachbearbeiter Sebastian Weiß

Stand 24.09.2020

Aktenzeichen 628.1

Mitwirkung

Erlass einer Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes "Schillerstraße / Immelmannstraße"

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu beschließt zur Sicherung der Bauleitplanung die als Anlage beigefügte Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Schillerstraße / Immelmannstraße“ auf Grundlage des § 14 BauGB ff.

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. Der Erlass einer Veränderungssperre setzt den förmlichen Beschluss des Gemeinderates zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans voraus.

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

Begründung zum Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Schillerstraße / Immelmannstraße“

Das Gebiet nördlich der Schillerstraße (Bereich westlich der Bahnhofstraße) und nördlich der Immelmannstraße ist durch eine gewachsene Siedlungsstruktur geprägt, die aus teilweise großen Grundstücken und kleinteiliger Bebauung besteht.

Durch die relativ großen Grundstücke mit teils kleinteiliger, älterer Bestandsbebauung bietet das Gebiet attraktive Nachverdichtungspotenziale. Nachverdichtungen sind im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung grundsätzlich begrüßenswert und einer Außenentwicklung vorzuziehen.

Im Bereich des Geltungsbereiches existieren mehrere ältere, nicht-qualifizierte bzw. einfache Bebauungspläne („Stadtbauplan“ von 1905, „Westlich der Klosterbergstraße“ von 1931 sowie „Südwestlich des Bahnhofs“ von 1932). Durch das hier vorliegende Planungsrecht fehlt es aktuell an den nach § 30 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Inhalten wie die zulässige Art der baulichen Nutzung, das zulässige Maß der baulichen Nutzung und teilweise die Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Geltungsbereich eines nicht-qualifizierten bzw. einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach Maßgabe des § 34 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB kann in diesem gewachsenen und innenstadtnahen Gebiet zu einer Vielzahl städtebaulicher Spannungen führen, welche auf Ebene einer alleinigen bauordnungsrechtlichen Beurteilung nicht auszuräumen wären.

Insbesondere in historisch gewachsenen Gebieten, welche vor baulichen Veränderungen wie in diesem Fall vor einer Nachverdichtung stehen, ist eine geordnete Bauleitplanung empfehlenswert. Durch ein Bauleitplanverfahren kann eine gerechte Abwägung aller öffentlicher und privater Belange gewährleistet werden.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schillerstraße / Immelmanstraße“ erforderlich.

Ziel der Bauleitplanung ist es, dem innenstadtnahen Quartier eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen, welche den heutigen Anforderungen gerecht wird und dabei gleichzeitig den gewachsenen, städtebaulichen Charakter des Gebietes berücksichtigt.

Dies erfolgt u.a. durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“), welche bzgl. Größe und Position gebietsverträglich gewählt werden, der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der max. zulässigen Gebäudehöhe etc. In den örtlichen Bauvorschriften können darüber hinaus gestalterische Vorgaben getroffen werden, die sich u.a. aus der Bestandsbebauung ableiten lassen.

Um die Planungsabsichten während der Planaufstellung zu sichern, ist eine Veränderungssperre erforderlich. Aufgrund eines vorliegenden Bauantrags für das Flurstück 141, Schillerstraße 24, besteht bereits die Notwendigkeit für eine Veränderungssperre, da das vorliegende Bauvorhaben nicht mit den städtebaulichen Zielen des zukünftigen Bebauungsplans vereinbar ist.

Entsprechend dient die Veränderungssperre der Sicherung der kleinteiligen Bebauungsstruktur. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, das gewachsene Straßenbild zu sichern und die maßstabsgerechte Weiterentwicklung in Form einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung des innenstadtnahen Gebietes zu gewährleisten.

Da das Bauleitplanverfahren noch nicht den erforderlichen Verfahrenstand zur Umsetzung und Sicherung der genannten Ziele erreicht hat, ist der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre auf der Grundlage des § 14 Abs. 1, 2, und 3, des § 16 und des § 17 BauGB in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schillerstraße / Immelmanstraße“ erforderlich.

Auswirkungen auf das Klima

Nein

Ja, positiv

Ja, negativ

Begründung:

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Anlage 1 - Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet Bebauungsplan „Schillerstraße / Immelmannstraße“ inkl. Räumlicher Geltungsbereich (Abgrenzungsplan) der Veränderungssperre, in der Fassung vom 28.09.2020

