



Antrag

Vorlagen-Nr.: A-266/2021-2026

Aktenzeichen: Fb 1 - Gü/Te

Beratungsfolge	Termin
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2023

Betreff:

Antrag der Fraktionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen vom 28. Oktober 2023 betr. Bebauungsplan Nr. 27 „Ortszentrum Schiffenbergstr./Ledergasse“: Veränderungssperre gem. §§ 14 und 16 BauGB

Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim möge beschließen:

Der Magistrat der Stadt Pohlheim wird aufgefordert, für den Bebauungsplan Nr. 27 „Ortszentrum Schiffenbergstr./Ledergasse“ eine Veränderungssperre mittels Satzung wie folgt zu veranlassen:

§1 Zu sichernde Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim hat mit Beschluss vom die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Ortszentrum Schiffenbergstr./Ledergasse“ im Stadtteil Garbenteich beschlossen. Sicherung dieser Planung wird für das in § 2 der Satzung bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 und umfasst damit folgende Flurstücke: 76; 77/1; 79/1; 80/1; 81; 82; 88/1; 90; 91/3; 93/3; 95/3; 96/1; 99/1; 100; 101/4; 102/4; 110/3; 110/4; 111/2; 111/3; 115/1; 116; 117; 119/1; 120; 123; 125/2; 127/2; 129/2; 137/3; 664/3; 666/1; 667; 733 in Flur 1 der Gemarkung Garbenteich.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenem Gebiet dürfen
- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 - b) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen der Stadt Pohlheim von Absatz 1 des § 3 der Satzung eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt 2 Jahre nach dem Tag der Bekanntmachung außer Kraft.

Auf die Möglichkeit zur Verlängerung (§ 17 BauGB) wird hingewiesen.
Begründung:

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim liegt der Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Ortszentrum Schiffenbergstr./Ledergasse“ im Stadtteil Garbenteich vor.

Mit diesem zu fassenden Aufstellungsbeschluss wird die Absicht zur Veränderung der planungsrechtlichen Grundlagen im entsprechendem Gebiet qualifiziert bekundet. Die Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf jedoch eines erheblichen Zeitaufwands. Hierzu räumt das Baugesetzbuch durch eine Veränderungssperre die Möglichkeit ein, Grundstücksveränderungen und Vorhaben zu verbieten, die der künftigen Planung zuwiderlaufen und die Verwirklichung der Planung erschweren oder verhindern.

Das Gebiet, auf das sich dieser Bebauungsplan erstrecken soll, betrifft unmittelbar den historischen Ortskern von Garbenteich mit zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden. Durch gestalterische Maßnahmen im Zusammenhang mit den grundhaften Sanierungen der Schiffenbergstr. und der Licher Str. hat der Kreuzungsbereich dieser Straßen bereits eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Aus der besonderen Lagesituation im Zusammenspiel mit der vorhandenen Bebauung ergibt sich eine besondere Bedeutung dieses Gebietes für die gesamte Altortslage in ortsgestalterischer sowie insbesondere auch in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht. Diese Bedeutung soll auf Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans gezielt weiterentwickelt werden.

Zugleich soll Fehlentwicklungen (z. B. unverträglichen Nutzungen oder Verdichtungen) sowie baugestalterischen Fehlentwicklungen entgegen gewirkt werden. Um Fehlentwicklungen während der Zeit der gesamtkonzeptionellen Überlegungen und damit während des Bebauungsplanverfahrens auszuschließen, sollte eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden. Die Veränderungssperre soll gewährleisten, dass die Verwirklichung der Planung nicht behindert oder sogar unmöglich gemacht wird.

Mit der Veränderungssperre wird der Stadt Pohlheim die Möglichkeit eröffnet, während des Aufstellungsverfahrens zu untersagen, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorgenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Errichtung, Veränderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, aber auch deren Beseitigung. Die Veränderungssperre entfaltet dabei auch bei baulichen Veränderungen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, ihre Rechtswirkung

Die Veränderungssperre umfasst dagegen nicht Veränderungen rechtlicher Art, z. B. die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken.