

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-156

Datum: 04.07.2017

Beschlussvorlage

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Neuer Weg", Teilgebiet Einzelhandel
Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.07.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	27.07.2017	öffentlich

Beschlussantrag:

Beiliegender Entwurf (sh. Anlage 2) wird als Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel, 5. Änderung der Stadt Eberbach beschlossen.

Sachverhalt / Begründung:

Ausgangslage:

Mit Beschlussvorlage Nr. 2015-321/1 wurde dem städtischen Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Neuer Weg“, Teilgebiet Einzelhandel zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Der Aufstellungsbeschluss ist in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 28.01.2016 erfolgt. Die nach § 2 BauGB erforderliche öffentliche Bekanntmachung soll am 08.07.2017 durchgeführt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es unter anderem die Art der baulichen Nutzung mit der geplanten Festsetzung von den maximal zulässigen Verkaufsflächen unter Zugrundelegung des Entwicklungskonzeptes „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ zu prüfen.

Mit Schreiben vom Mai 2017 beteiligt derzeit die Verwaltung die dort anzutreffenden Grundstückseigentümer bzw. Betriebe am Verfahren. Allen wurde hierbei Gelegenheit gegeben, bis zum 07.07.2017 sich zu der geplanten Änderung des Bebauungsplanes zu äußern.

In diesem Zusammenhang erhielt die Verwaltung Rückmeldungen, die darauf hinweisen, dass im dortigen Quartier kurzfristig Nutzungsänderungen geplant sind, die den Vorgaben des Entwicklungskonzeptes „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ widersprechen könnten.

Veränderungssperre gemäß § 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB):

Die Veränderungssperre ist ein Sicherungsinstrument des BauGB, insbesondere der Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Als Satzung beschlossen und verkündet, gehört die Veränderungssperre zu den von der Baurechtsbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises im bauaufsichtlichen Verfahren zu beachtenden Rechtsnormen. Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung von städtebaulichen Zielen wie z.B. der Art der baulichen Nutzung, die Gegenstand eines Bebauungsplanes sind, dessen Aufstellung zwar beschlossen wurde, der aber noch nicht rechtskräftig und durchsetzbar ist.

Die Veränderungssperre setzt zunächst einen förmlichen und rechtswirksamen Beschluss der Gemeinde zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes voraus, der ebenso ortsüblich bekannt gemacht sein muss. Der künftige Planbereich des Bebauungsplanes muss erkennbar sein und die Planungsziele wenigstens in den Grundzügen vorliegen. Grundsätzlich gilt die Veränderungssperre zwei Jahre. Sie kann um ein Jahr und unter besonderen Umständen um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

Die Veränderungssperre ist vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung förmlich als Satzung zu beschließen. Der Beschluss und der vollständige Text der Veränderungssperre sind anschließend ortsüblich bekanntzumachen. Der Satzungstext ist als Anlage 2 dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung und zur Verwirklichung des Entwicklungskonzeptes „Einkaufs- und Dienstleistungsstandort Eberbach“ ist der Erlass einer Veränderungssperre unabdingbar geworden, da zu befürchten ist, dass nach Verwirklichung von privaten Bauvorhaben das gesetzte Planungsziel verloren geht. Eine entsprechende Beschlussfassung wird seitens der Verwaltung empfohlen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

1-2