

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0535/21	
Amt: Fachbereich 3 - Abteilung 3.4 / We		Datum: 03.08.2021	Az.: 622.11

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		14.09.2021	Vorberatung		öffentlich				
2	Stadtrat		28.09.2021	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

**Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan
"Gewerbegebiet über der Elz - Teilgebiet II B, 2. Änderung"
- Satzungsbeschluss**

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Die Beschlussfassung über eine Satzung erfolgt durch den Gemeinderat als Verwaltungsorgan der Gemeinde (§ 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO).

Nach § 6 Abs. 3 HS sollen Angelegenheiten, deren Entscheidung dem Stadtrat vorbehalten ist, den zuständigen Ausschüssen innerhalb ihres Aufgabengebietes zur Vorberatung zugewiesen werden, weshalb hier eine Vorberatung im Technischen Ausschuss erfolgt.

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Veränderungssperren sind Satzungen (§ 16 Abs.1 BauGB). Satzungen sind in öffentlicher Sitzung zu beschließen.

Vorberatungen der beschließenden Ausschüsse können in öffentlicher oder nicht-öffentlicher Sitzung erfolgen (§ 39 Abs. 5 GemO). Die Beschlussfassung erfolgt in öffentlicher Sitzung, da weder das öffentliche Wohl noch ein berechtigtes Interesse Einzelner betroffen ist (§ 35 Abs. 1 Satz 2 GemO).

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Veränderungssperre im Aufstellungsgebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet über der Elz - Teilgebiet II B, 2. Änderung“ laut beiliegendem Entwurf gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GO) als Satzung.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:
------------	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------------------

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die Flurstücke:

3301/5 teilweise, 4198, 4199, 4199/1, 4199/2, 4199/3, 442/3 teilweise, 442/9, 442/15 und 442/14

auf der Gemarkung Emmendingen. Der Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan vom 30.08.2021 ersichtlich. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Sachverhalt/Begründung:

1. Aufstellungsbeschluss als Grundlage der Veränderungssperre

Für den im beigefügten Lageplan dargestellten Bereich hat der Stadtrat am 29.09.2020 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet über der Elz - Teilgebiet II B, 2. Änderung“ wurde am 14.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Damit liegen die Voraussetzungen für die nach dem Baugesetzbuch vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen gem. der §§ 14 ff BauGB vor. Durch die Zurückstellung von Baugesuchungen und/oder den Erlass einer Veränderungssperre ist es möglich, beantragte Bauvorhaben zurückzustellen, bzw. abzulehnen, um so ausreichend Zeit und Gelegenheit für die Sicherung der planerischen Ziele im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu erhalten.

1.1 Planungsanlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und gleichzeitig der Veränderungssperre ist aktuell als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund der früheren Nutzung als Abfalldeponie und der damit verbundenen Bodenverunreinigungen wurde im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ein Großteil der betreffenden Flächen als Lagerfläche, die nur eingeschränkt bebaut werden kann, ausgewiesen. Dort sind momentan der städtische Grünschnittplatz und der Recyclinghof angesiedelt.

Aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Emissionen (Lärm und Gerüche) auch in angrenzende Gebiete strebt die Stadt Emmendingen die Verlagerung dieser Einrichtungen an einen anderen Standort an.

Durch diese Verlagerung werden Flächen im Plangebiet frei. Weitere Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt. Da die Stadt Emmendingen kaum noch über freie Gewerbeflächen verfügt bei gleichzeitig hoher Nachfrage, wird für die Fläche des Änderungsgebietes eine bauliche Entwicklung angestrebt. Die belasteten Flächen sollen untersucht und Maßnahmen festgelegt werden, die eine hochbauliche Nutzung dieser innerstädtischen Flächen ermöglichen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Als Gebietsart ist weiterhin ein GE nach BauNVO vorgesehen. Neben der Art der baulichen Nutzung sollen im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen festgelegt, sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Beabsichtigt ist hier, die Maßstäblichkeit und Gestaltungsgrundsätze der angrenzenden Bereiche zu übernehmen, um insgesamt ein einheitliches Erscheinungsbild des Gebietes zu erhalten. Da es sich um eine größere zusammenhängende Fläche handelt, stellt sich weiterhin die Frage, ob zur Erschließung der Bereiche Richtung Elz eine Stichstraße erforderlich wird.

2. Erforderlichkeit der Veränderungssperre

Für das Grundstück Denzlinger Straße 4, Flst. Nr. 4199/3 wurde eine Bauvoranfrage (Datum 16.09.2020, Eingang bei der Stadt Emmendingen 01.10.2020) zur Errichtung eines Anbaus für Büronutzungen, einer Betriebsleiterwohnung sowie die Anlage von Container- Wohnwagen- und Wohnmobilstellplätzen gestellt. Der Antrag wurde auf

Grundlage des o.g. Aufstellungsbeschlusses mit Bescheid vom 18.11.2020 für die Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt.

Während die Hochbaumaßnahmen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan voraussichtlich abgelehnt werden könnten, wäre die Anlage von Lagerplätzen und damit auch der beantragten Stellplätze vermutlich zulässig. Die Errichtung von Gebäuden, die nicht dem Aufenthalt dienen, wäre ebenfalls denkbar.

Die Durchführung solcher Vorhaben gem. § 29 BauGB ist geeignet die Planung wesentlich zu erschweren oder unmöglich zu machen:

Die Maßnahmen, die aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Altlasten erforderlich sind, um eine hochbauliche Nutzung zu ermöglichen, werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Es ist nicht auszuschließen, dass es sich dabei um Maßnahmen handelt, die sinnvollerweise nicht grundstücksbezogen umgesetzt werden, sondern sich an den vorhandenen Verunreinigungen und Ablagerungsstandorten orientieren. Die Festsetzung von Baufenstern und weiteren Nutzungsvorgaben wird möglicherweise dadurch beeinflusst.

Auch im Hinblick auf die Planung einer Erschließungsmöglichkeit für rückwärtige Gebietsbereiche kann durch die Durchführung einzelner Baumaßnahmen die Planverwirklichung erschwert und möglicherweise zusätzliche Aufwendungen zu ihrer späteren Beseitigung erforderlich werden.

Somit ist der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der o.g. Planungsziele erforderlich.

Der Satzungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet über der Elz - Teilgebiet II B, 2. Änderung“.

3. Zeitliches Vorgehen

Zur Sicherung der Planungsziele ist es erforderlich, dass die Veränderungssperre wirksam wird, bevor die Zurückstellungsfrist der Bauvoranfrage ausläuft, d.h. vor dem 17.11.2021. Die Veränderungssperre wird vom Stadtrat beschlossen und tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Historie:

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Entfällt

Vorangegangene Beschlüsse, chronologisch:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan am 29.09.2020 (Drs.-Nr. 308/20)

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit

(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)

Anlagen:

SV 0535-21 Anlage 1 Satzungsentwurf Veränderungssperre „Gewerbegebiet über der Elz - Teilgebiet II B, 2. Änderung“

SV 0535-21 Anlage 2 Übersichtsplan Veränderungssperre vom 30.08.2021

Finanzen

Budget (THH & Produktgruppe):

Beschluss des KuS/TA/HA/SR vom:

ÜPI/API-Deckung: