



## **Bebauungsplan "Paul-Stephan-Park - westliche Erweiterung" Aufstellungsbeschluss und Erlass einer Veränderungssperre**

### **Sachverhalt**

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses umfasst das Grundstück Flst. 658/3 im Bereich der Gartenstraße mit einer Gesamtfläche von 2.694 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenstraße“, der seit 7. November 1960 rechtsverbindlich ist. In diesem Planungsgebiet waren nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans abgesehen von kleineren Nebengebäuden und mit Ausnahme in den für Gewerbe vorgesehenen und gekennzeichneten Gebieten nur Gebäude vorgesehen, welche ausschließlich zum Wohnen bestimmt sind. Landwirtschaftliche Gebäude waren im Plangebiet ebenfalls zulässig.

Das Grundstück ist derzeit mit einem eingeschossigen Gewerbegebäude mit Flachdach bebaut, in dem ein Verbrauchermarkt mit ca. 1.465 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt ist. Dieser Markt befindet sich teilweise im angrenzenden Gebäudeteil, der sich auf dem Flurstück 637/4 bzw. 658/4 erstreckt. Auf diesen Grundstücken ist eine städtebauliche Neuordnung erforderlich, da diese Flächen derzeit nur noch minderwertig genutzt werden und der Grundstückseigentümer hier eine höherwertige Nutzung anstrebt. Siehe dazu die Ausführungen in Vorlage 2019/094. Mit dem Bebauungsplan „Paul-Stephan-Park“ soll u.a. der auf Flurstück 658/3 bestehende Verbrauchermarkt dort in zeitgemäßer Ausstattung und Flächengröße neu errichtet werden. Dies hat auch Auswirkungen auf das vorliegende Plangebiet. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Quartiers ist dringend erforderlich, da ansonsten städtebaulichen Fehlentwicklungen Tür und Tor geöffnet sind. Ziel ist dort unter Berücksichtigung der innenstadtnahen Lage, wie auch bereits im östlich angrenzenden Bereich des „Paul-Stephan-Parks“ angedacht, auch hier eine Wohnbauentwicklung einzuleiten. Diese städtebaulichen Ziele sind im einzuleitenden Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Dabei ist es grundsätzliches Ziel, für die Neuordnung städtebaulich begründete Regelungen zur Höhe, Dichte und Gestaltung zukünftig geplanter Gebäude zu treffen, die unter Berücksichtigung der Lage und der Umgebungsbebauung verträglich sind und die Aspekte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

gewährleisten. Durch den Bebauungsplan soll den derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümern Planungssicherheit und verbindliches Baurecht zur Verfügung gestellt werden.

Zur Sicherung der kommunalen Interessen und der Herbeiführung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Flächen ist über die zukünftige Nutzung des Grundstücks zu entscheiden. Das Grundstück bietet sich jedenfalls sehr gut für eine dem Standort angemessene städtebauliche Entwicklung des bisherigen Gewerbestandes an.

Zur Abwehr von Entwicklungen, die städtebauliche Missstände herbeiführen könnten sowie Sicherstellung der beabsichtigten Planung soll für das Plangebiet des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen werden. Der Gesetzgeber hat zur Sicherung der Planung die Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre nach §§ 14ff BauGB vorgesehen. Diese hat grundsätzlich zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen. Mit diesem Sicherungsinstrument sollen kurzfristige städtebauliche Fehlentwicklungen ausgeschlossen und der notwendige zeitliche Rahmen zur Durchführung der einzelnen Planungsschritte gesichert werden. Die Veränderungssperre hat eine Laufzeit von 2 Jahren. Siehe dazu den Satzungstext in der Anlage.

### **Beschlussvorschlag**

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Paul-Stephan-Park – westliche Erweiterung“ gemäß dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 27.11.2019. Das Verfahren ist entsprechend einzuleiten.

#### 2. Veränderungssperre

Der Gemeinderat beschließt gemäß den §§ 14 und 16 BauGB die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan / Abgrenzungsplan vom 27.11.2019 im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Paul-Stephan-Park – westliche Erweiterung“.

BPL-Paul-Stephan-Park-westliche-Erweiterung\_GA19000\_20191118  
Veränderungssperre