

Datum: 26.04.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 622.11
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bebauungsplanverfahren "Christofstraße/Stuttgarter Straße - Abschnitt Ost"
- Erlass einer Veränderungssperre**

Gemeinderat 25.05.2021 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan vom 28.04.2021 mit Darstellung des Geltungsbereiches der Veränderungsspe
Entwurf der Satzung über die Veränderungssperre

Kommunikation:

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

Beschlussvorschlag:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften „Christofstraße / Stuttgarter Straße – Abschnitt Ost“ wird nach §14 Abs.1 BauGB

eine Veränderungssperre angeordnet. Für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan vom 28.04.2021 maßgebend.

Sachdarstellung:

Anlass und Zielsetzung der Veränderungssperre

Nach dem Umzug der Firma Electrostar hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.04.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften „Christofstraße / Stuttgarter Straße – Abschnitt Ost“ gefasst.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Umgebungsbebauung jedoch ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Darüber hinaus liegt westlich der Christofstraße eine Seniorenwohnanlage. Für den östlichen Teil des Areals gibt es eine Baugenehmigung für weitere Wohnbebauung. Eine gewerbliche Nutzung wird vor diesem Hintergrund aus städtebaulicher Sicht und vor dem Hintergrund des Störpotentials solch einer Nutzung nicht mehr angestrebt.

In Reichenbach besteht weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde hat beschlossen den Wohnraumbedarf durch Innenentwicklungsmaßnahmen zu decken. Daher ist als Nachnutzung des Areals im Sinne der Innenentwicklung in zentraler, ortskernnaher Lage eine Wohnbebauung geplant.

Für die angedachte Wohnbebauung führt die Gemeinde derzeit Gespräche mit einem Investor. Es werden Abstimmungen über den Rahmen der künftigen Wohngebäude durchgeführt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung unter Berücksichtigung des Einfügens in die bestehende Umgebungsbebauung. Zur Sicherung dieser Zielsetzung, insbesondere der künftigen Wohnnutzung, wird eine Veränderungssperre erlassen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht weitgehend der Abgrenzung für den Bebauungsplan laut Aufstellungsbeschluss vom 16.04.2019, lässt aber die im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ liegenden Flächen außen vor, da hier eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 Abs.1 BauGB besteht und nach § 14 Abs.4 BauGB eine Veränderungssperre nicht angewendet werden kann.

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.

Es dürfen keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

In Anwendung von § 14 Abs.2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegend öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§16 Abs. 2 Satz 1 BauGB)