

Federführung: Fachgruppe Bauordnung, Stadtplanung
Verfasser/in: Birgit Kieselmann
Vorgang: 186/2021

Datum: 11.10.2021
Az: 621.41

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	19.10.2021	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	26.10.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Schloßgartenwiesen - 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg
 - Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt gemäß der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches die Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplans „Schloßgartenwiesen - 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg gemäß dem Lageplan zur Abgrenzung vom 26.10.2021.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ ja ☐ nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto: **51.10.0200-42719000**

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	315.000 €	+ €	- €
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	315.000 €	+ €	- €

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ☐ ja ☒ nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern

Sachdarstellung / Begründung:

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Schloßgartenwiesen“, in Kraft getreten am 16.01.1975. Dieser Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein Gewerbegebiet sowie ein eingeschränktes Industriegebiet fest, trifft jedoch keine Aussagen über die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder Vergnügungsstätten. Auch die anderen Regelungen im Bebauungsplan sind zu offen und weit gefasst, um eine qualitative Entwicklung eines Gewerbegebietes in ausreichendem Maße zu steuern.

Neben der aktiven Steuerung von Einzelhandelsbetrieben, sollen im Plangebiet auch Vergnügungsstätten baurechtlich geregelt werden. Die verbleibenden gewerblichen Bauflächen sollen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorbehalten werden und somit zu einer zukunftsfesten Entwicklung des Gewerbegebiets und zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen.

Für die Neuregelung der Entwicklung im Gebiet „Schloßgartenwiesen“ ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Bis der Bebauungsplan in Rechtskraft gesetzt werden kann, wird einige Zeit vergehen. Der Gesetzgeber hat daher zur Sicherung der Planung die Möglichkeit des Erlasses einer Veränderungssperre nach §§ 14 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) vorgesehen. Der Erlass einer Veränderungssperre hätte zur Folge, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen und erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Da bereits eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Fachmarktes für Drogerie-Artikel mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² innerhalb des Plangebietes eingereicht wurde, ist eine Veränderungssperre notwendig um die Ziele des nun aufgestellten Bebauungsplans „Schloßgartenwiesen – 1. Änderung“ durchsetzen zu können. Zudem ist auch mit weiteren Anfragen zu rechnen.

Die Voraussetzungen zum Erlass einer Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch liegen vor, wenn der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan bereits gefasst wurde.

a) Ziele und Zwecke der Veränderungssperre

Die Veränderungssperre dient zur Sicherstellung der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan genannten städtebaulichen Ziele. Es ist zu erwarten, dass während der Aufstellung des Bebauungsplans Veränderungen im Gebiet vorgesehen sind, die den späteren Festsetzungen widersprechen könnten. Daher ist die Veränderungssperre zur Sicherung städtebaulicher Ziele unumgänglich.

b) Planungsrechtliche Festsetzung – Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet sollen weiterhin ermöglicht und bestehende Einzelhandelsbetriebe weiterhin gesichert werden. Künftige Nutzungsänderungen sollen

planungsrechtlich gesteuert werden, sodass keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe möglich sind, Vergnügungsstätten sollen zudem baurechtlich geregelt und die verbleibenden gewerblichen Bauflächen dem produzierenden Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen vorbehalten werden.

c) Fachgutachten

Neben einem Einzelhandelsgutachten sind ggf. Schalluntersuchungen erforderlich. Durchzuführen sind die artenschutzrechtliche Prüfung sowie ggf. Baugrundgutachten und Untersuchungen zum Hochwasserschutz. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zu erstellen.

d) Größe des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 11,07 ha. Der Lageplan zur Abgrenzung ist als Anlage beigefügt.

e) Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Remseck am Neckar weist im Bereich der Abgrenzung des Bebauungsplans „Schloßgartenwiesen – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg eine Gewerbefläche aus. Insofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziele und Zwecke der Planung sind hinreichend konkretisiert.

Als Anlage liegt dieser Sitzungsvorlage für den Beschluss über die Veränderungssperre bei:

- Lageplan zur Abgrenzung, Stand vom 26.10.2021 (Anlage 1)
- Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 2)

f) Weiteres Vorgehen

Der zuvor gefasste Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre werden durch die Verwaltung ortsüblich bekannt gemacht. Im weiteren Planungsverlauf werden zunächst die bestehenden Nutzungen im Gewerbegebiet aufgenommen und analysiert, um auf dieser Basis eine Konzeption der gewünschten künftigen Nutzung im Plangebiet zu entwickeln. Die gewünschte Steuerung soll dann in einem Bebauungsplan eingearbeitet werden auf dessen Grundlage die einzelnen Verfahrensschritte mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange bis hin zur Erlangung der Rechtskraft durchgeführt werden.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum Erlass der Veränderungssperre.

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan zur Abgrenzung "Schloßgartenwiesen - 1. Änderung" im Stadtteil Hochberg vom 26.10.2021

Anlage 2 - Satzung über die Veränderungssperre vom 26.10.2021



LEGENDE



Abgrenzung Plangebiet
Fläche ca. 11,07 ha



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Bebauungsplan
Schloßgartenwiesen
1. Änderung
Stadtteil Hochberg
Lageplan zur
Abgrenzung
zur Veränderungssperre
vom 26.10.2021
Maßstab 1 : 2.000

Planverfasser:
Stadt Remseck am Neckar
Fachbereich Bauverwaltung, Stadtplanung
Marktplatz 1 71686 Remseck am Neckar
Telefon: 07146 2809-0 info@remseck.de

**Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet
„Schloßgartenwiesen – 1. Änderung“
im Stadtteil Hochberg**

Aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2010 (GBl. 2000 S. 581) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) hat der Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar am ... folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Anordnung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schloßgartenwiesen – 1. Änderung“ im Stadtteil Hochberg wird eine Veränderungssperre angeordnet.

**§ 2
Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der als Anlage beigefügte Lageplan zur Abgrenzung der Satzung über die Veränderungssperre vom 26.10.2021 maßgebend. Der Lageplan zur Abgrenzung ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Er deckt sich mit dem künftigen Bereich des Bebauungsplans „Schloßgartenwiesen – 1. Änderung“.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist grob umfasst durch:
 - Im Norden begrenzt durch die Heilbronner Straße (Flurstück 606/1),
 - Im Osten begrenzt durch die Heilbronner Straße, den Schloßgarten sowie im Südosten durch die Flurstücke 503-510,
 - Im Süden begrenzt durch das Flurstücke 1374/2,
 - Im Westen begrenzt durch den Neckar, sowie das Wegeflurstück 570.
- (3) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke: 593, 1336 (Str.) teilweise, 1336/1 - /3 (Wege), 1311, 1311/1, 1311/3 – 1311/6, 1311/8, 1311/9, 1311/11 – 1311/26.

**§ 3
Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
 - a) Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) 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 dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung, werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

- (3) In Anwendung des § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

§ 4 **Inkrafttreten**

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

§ 5 **Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Remseck am Neckar, den ...

Birgit Priebe, Bürgermeisterin