

Beschluss-Vorlage 2017/0619 zur Sitzung am 04.04.2017
des STADTRATES

TOP 5

öffentlich

Betreff: Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich Augsburger Straße, Hochrainweg und Schmiedstraße

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH
2017

im Investitions-HH
2017

mit
Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

Sachverhalt:

Der Bereich Augsburger Straße, Hochrainweg und Schmiedstraße ist nach den Festsetzungen des FNP entlang der Schmiedstraße „Mischgebiet“ sowie im nördlichen Bereich „Grünfläche“, ausgewiesen. ausgewiesen. Bereits im Jahre 2010 fanden im Zuge einer Rahmenplanung Untersuchungen über die Bebaubarkeit dieses Areals statt. Die Möglichkeit in diesem Bereich gemischt genutzte Bauflächen (also Wohnbebauung wie auch gewerbliche Nutzungen) unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmsituation auszuweisen, wurde überprüft.

Zur Weiterverfolgung und Konkretisierung dieser Planungsvorstellungen, liegt dem Stadtrat die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich vor. Im Einzelnen wird hierzu auf TOP 4 verwiesen.

Erfolgt der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes, kann die Stadt zur Sicherung der Bauleitplanung für den künftigen Bereich eine Veränderungssperre beschließen oder ein befristete Zurückstellung von Bauvorhaben beantragen.

Anlass für diese Sicherungsmaßnahme ist der Antrag auf Nutzungsänderung auf dem Grundstück Fl.-

Nr. 1654. Dieser beinhaltet die Nutzungsänderung der Tennishalle in eine Eventhalle (640 Sitzplätze), eine Lager- und Verkaufshalle (1.793,00 m²) und eine Indoorgolf-Halle (1.022,00 m²). Die für die geplante Nutzungsänderung erforderlichen Stellplätze werden rund um das Gebäude (der größere Anteil im hinteren, südwestlichen Grundstücksbereich, derzeit Tennisplatz), untergebracht.

Mit der Verwirklichung dieses Vorhabens wären jedoch die im Zuge der Rahmenplanung, sowie des gefassten Aufstellungsbeschlusses konkretisierten Planungsabsichten der Stadt, wenn überhaupt, nur unter erschwerten Bedingungen (z.B. Lärmschutz) möglich.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Im Einzelnen wird hierzu auf TOP 4 verwiesen.

Zunächst ist es jedoch notwendig, die Bauleitplanung abzusichern. Es wird deshalb von Seiten der Verwaltung als unbedingt notwendig erachtet, eine Veränderungssperre zu erlassen. Diese begründet ein befristetes repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt.

Voraussetzung für den Erlass ist, dass die Bebauungsplanung im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung bereits einen Stand erreicht hat, der ein Mindestmaß des Inhalts und der beabsichtigten Planung erkennen lässt. Ausreichend kann dabei schon die Aussage der Art der Nutzung sein. Dieser Stand ist nach Ansicht der Verwaltung aufgrund der Untersuchungen im Zuge der Rahmenplanung und der damit vorgesehenen Mischung der Bauflächen durchaus gegeben.

Da hier u.U. auch evtl. formell genehmigungsfreie Nutzungsänderungen zu einer nicht Ausführbarkeit der Planungsabsichten führen könnten, ist es notwendig, die Veränderungssperre mit beiden in § 14 BauGB genannten Rechtswirkungen zu erlassen.

Die Veränderungssperre sollte damit den Inhalt haben, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen
2. Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre darf die Grenzen des zu sichernden Bauleitplanes nicht überschreiten. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist klar festzulegen und soll nur für die Bereiche erlassen werden, für die die Planungsabsichten bereits ausreichend konkretisiert sind. Im vorliegenden Fall sind die Grundstücke Fl.-Nr. 1654 und Fl.-Nr. 1654/3 der Gemarkung Germering, betroffen. Der Umgriff braucht aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nicht weiter gefasst werden.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft (§ 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Der Erlass einer Veränderungssperre bedeutet nicht, dass überhaupt keine Vorhaben mehr durchgeführt werden können. § 14 Abs. 2 BauGB lässt Ausnahmen zu, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das bedeutet, Vorhaben, die dem zu sichernden Zweck nicht entgegenstehen, können im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Die Veränderungssperre muss erst in Kraft getreten sein (Bekanntmachung), damit sie ihre Wirkung entfalten kann.

Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Planung deshalb durch die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB gesichert werden.

Beide Maßnahmen (Veränderungssperre oder Zurückstellung) sind an die gleichen Grundvoraussetzungen (Aufstellungsbeschluss + Sicherungsbedarf der Planung) gebunden. Durch die Verwirklichung des Antrages auf Nutzungsänderung werden Tatsachen geschaffen, die die Planungsabsicht der Stadt unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.

Im Rahmen der Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB kann die Stadt die Entscheidung über das Bauvorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten aussetzen.

Ausschlaggebend jedoch ist, ob der Bebauungsplan innerhalb der Zwölfmonatsfrist in Kraft treten wird. Aus sachlichen Erwägungen, dem nach Erlass einer Veränderungssperre weitgehenderen Sicherungszweck und der voraussichtlichen Dauer der Planungen für das Gebiet, empfiehlt die Verwaltung den Bauantrag bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre nach § 15 BauGB zurückzustellen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Ausburger Straße, Hochrainweg und Schmiedstraße. Von der Veränderungssperre werden somit folgende Grundstücke erfasst: Fl.-Nr. 1654 und Fl.-Nr. 1654/3 Gemarkung Germering.

Die Veränderungssperre wird mit dem Inhalt erlassen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Die genaue Abgrenzung der Veränderungssperre ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan M 1: 1000, der Bestandteil der Satzung ist.

Bis zum Inkrafttreten der Veränderungssperre, längstens jedoch für den Zeitraum von 12 Monaten wird der Antrag gestellt, den Bauantrag auf Nutzungsänderung gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurück zu stellen.

Michaela Gschwandtner
Sachbearbeiterin
genehmigt OB

Jürgen Thum
Stadtbaumeister

Anlage1.Umgriff

