



Beschlussvorlage

Amt: 61 Wurth	Datum: 17.08.2021	Az.: - 0684/KW	Drucksache Nr.: 194/2021
------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	15.09.2021	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	27.09.2021	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	Justizariat					
Mitwirkung	erfolgt					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Stabsstelle Recht
Behandlung in der Vorlagenkonferenz am 25.08.2021, Freigabe durch den Oberbürgermeister					

Betreff:

Bebauungsplan ALTE RHEINSTRASSE
- Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ALTE RHEINSTRASSE mit den am 19. Oktober 2020 beschlossenen Planungszielen wird der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen.

Die als Anlage beigefügte Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan ALTE RHEINSTRASSE und der Bestandsplan vom 27. August 2021 werden beschlossen.

Anlage(n):

- Planungsziele
- Bestandsplan zur Veränderungssperre vom 27.08.2021
- Satzung
- Anlage 0

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.		

Angaben über finanzielle und personelle Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanziellen und personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50 T EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20 T EUR
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Tabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung enthalten oder als Anlage beigefügt

-In diesen Fällen ist die Tabelle nicht auszufüllen-

Finanzielle und personelle Auswirkungen (Prognose)						
<input checked="" type="checkbox"/> Investition	Nicht investive <input type="checkbox"/> Maßnahme oder Projekt	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EUR				
Investition/ Auszahlung	Aufwand/ Einmalig verminderter Ertrag					
Zuschüsse/Drittmittel (ohne Kredite)	Ertrag / Einmalig ver- minderter Aufwand					
SALDO: Finanzierungs- bedarf: Eigenmittel oder Kredite	SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Folgekosten p.a. / Aufwendungen und Erträge		Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inklusive Personalmehrkosten, s.u.) / Verminderung von Ertrag						
Ertrag / Verminderung von Aufwand						
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)						
Personalmehrbedarf (dauerhaft) Stelle / Bezeichnung		Entgeltgruppe/ Be- soldungsgruppe	Arbeitgeberaufwand p.a. (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.						
2.						
3.						
		SUMME Personalmehrkosten (dauerhaft)				
Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?						
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten <input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten (Erläuterung in der Begründung) <input type="checkbox"/> Nein						

Sachdarstellung:

In seiner öffentlichen Sitzung am 21. Oktober 2019 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes ALTE RHEINSTRASSE. Anschließend wurde die Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen (Drucksache Nr. 256/2019). Anlass für Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre war ein Wohnbauvorhaben, welches von seinen Dimensionen (vier Sechsfamilienhäuser) die Voraussetzungen für die Anwendung der Sozialwohnungsquote erfüllt.

Die Prüfung des Bauvorhabens durch die unterschiedlichen fachlich davon berührten Stellen ergab, dass dessen planerische Konzeption angesichts der vorhandenen Rahmenbedingungen verschiedenen städtebaulichen Zielen der Stadt Lahr widerspricht, in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse (Lärmschutz), die Sicherheit der Bevölkerung (Feuerwehr-Zufahrt) sowie eine ausreichende Erschließung. Nachdem der Projektträger keine Änderung seiner Planungen herbeiführte, beschloss der Gemeinderat am 19. Oktober 2020 eine inhaltliche Erweiterung der Planungsziele des Bebauungsplanes ALTE RHEINSTRASSE um diese Aspekte (Drucksache Nr. 267/2020 1. Ergänzung).

Auf der Grundlage der Veränderungssperre wurde der Bauantrag am 23. Oktober 2020 abgelehnt. Den Widerspruch gegen diese Entscheidung der Stadt lehnte das Regierungspräsidium Freiburg mit Datum vom 28. Juni 2021 ab. Mit Datum vom 22. Juli 2021 hat nun die Grundstückseigentümerin Klage beim Verwaltungsgericht Freiburg gegen die Ablehnung des Bauantrages eingereicht.

Die städtebauliche Zielsetzung für den künftigen Bebauungsplan ALTE RHEINSTRASSE sieht durchaus eine Wohnbebauung vor – jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele sowie der Sozialwohnungsquote. Bis vor einigen Wochen konnte davon ausgegangen werden, dass ein neuer Investor mit seiner geänderten Konzeption die Planungsziele erfüllen kann. Die entsprechenden Gespräche gestalteten sich vielversprechend. Dieser Interessent zog sich jedoch zurück. Damit ist absehbar, dass die Entwicklung des Vorhabens aufgrund seiner städtebaulichen und rechtlichen Komplexität noch andauern wird.

Die Veränderungssperre trat am 26. Oktober 2019 lediglich mit dem Bezug auf das Planungsziel Sozialwohnungsquote mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gemäß § 17 Absatz 1 Satz 1 BauGB tritt sie nach Ablauf von zwei Jahren und somit am 25. Oktober 2021 außer Kraft.

Mit der erheblichen Erweiterung der Planungsziele des Bebauungsplanes ALTE RHEINSTRASSE vom 19. Oktober 2020 besteht eine neue Grundlage für eine Veränderungssperre. Daher sollte zur Sicherung der Ziele gemäß § 14 BauGB eine neue Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes erlassen werden. Ausnahmen von der Veränderungssperre, denen überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, sind gemäß § 14 Absatz 2 BauGB möglich. Einzelheiten sind im Satzungstext (siehe Anlage) geregelt.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.