

Beschlussvorlage
Nr. 009/2024

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häussermann, Maïke
--------------	--

AZ./Datum:	Hn/12.12.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	16.01.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	30.01.2024

Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 02.04/1 "Nordwest II" (Herion-Areal) im Planbereich 02.04 "Nordwest II", Markung Fellbach

Bezug:

GR vom 28.02.2023	n.ö. TOP 3	Vorlage 024/2023 (Info Projektüberlegungen)
BVKA vom 14.09.2023	ö. TOP 3	Vorlage 170/2023 (Antrag Sanierungsmaßnahme)
GR vom 26.09.2023	ö. TOP 12	Vorlage 170/2023 (Antrag Sanierungsmaßnahme)
BVKA vom 06.12.2023	ö. TOP 1	Vorlage 221/2023 (ISEK)
GR vom 12.12.2023	ö. TOP 13	Vorlage 221/2023 (ISEK)
BVKA vom 16.01.2023	ö.	Vorlage 005/2024 (Aufstellungsbeschluss)
GR vom 30.01.2023	ö.	Vorlage 005/2024 (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:
gemäß § 16 Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Veränderungssperre im Planbereich des künftigen Bebauungsplan 02.04/1 „Nordwest II“, Markung Fellbach.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Der Gemeinderat hat am 30.01.2023 im Vorfeld dieses Tagesordnungspunktes die Aufstellung des Bebauungsplans 02.04/1 "Nordwest II" (Herion-Areal) im Planbereich 02.04 "Nordwest II", Markung Fellbach beschlossen. Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3,4 ha befindet sich am östlichen Ortsrand von Fellbach. Es umfasst die Flurstücke Nr. 4166, 4171, 4176, 4177/1, 4178, 4178/1, 4200/1, 4200/2 und 10324.

Ziel des neuen Planungsrechts ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets, das sowohl einen räumlich Stadteingang markiert als auch einen klimaangepassten Stadtraum schafft. Als Bestandteil des Fellbacher IBA`27-Projekt „Agriculture meets Manufacturing“ soll die Fläche an den wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Strukturwandel und die Herausforderungen des Klimawandels und der Klimaanpassung angepasst werden. In einem integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) wurde ein Leitbild für das Fellbacher Projektgebiet der IBA`27 entwickelt und städtebauliche Ziele formuliert, die für den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans konkretisiert wurden.

Für diese Fläche liegt nun ein Bauantrag vor, der eine Logistiknutzung vorsieht. Die vorliegende Planung widerspricht den obengenannten Zielsetzungen.

Um die beschriebenen Ziele zu sichern, ist es notwendig, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Damit soll während des Aufstellungsverfahrens vermieden werden, dass bauliche Anlagen errichtet oder die Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans widersprechen und ihre Verwirklichung erschweren oder verhindern könnten.

Sicherung der Bauleitplanung

Die Veränderungssperre wird als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist identisch mit dem Planbereich des Bebauungsplans 02.04/1 "Nordwest II" für den der Gemeinderat am 30.01.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst hat.

Vorhaben im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, sind für die Sperrzeit unzulässig. Von der Veränderungssperre können Ausnahmen zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft oder wenn zuvor das bereits begonnene Bauleitplanverfahren rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Ansonsten kann die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 für ein weiteres Jahr verlängert werden. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann sie gemäß § 17 Abs. 2 um ein weiteres Jahr auf insgesamt vier Jahre verlängert werden.

Zur Sicherung der Planungsziele wurde das Instrument der Veränderungssperre nach § 14 BauGB gewählt, da eine Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zur Sicherung der Planung nicht ausreichen würde. Hierdurch könnte ein Bauantrag für höchstens 12 Monate zurückgestellt werden; das Bebauungsplanverfahren kann jedoch länger als 1 Jahr dauern. Nachdem bereits Bauabsichten aus dem Gebiet bekannt sind, müsste eine Zurückstellung von Baugesuchen ohnedies bald durch eine Veränderungssperre ersetzt werden. Zudem werden bei einer Zurückstellung die genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigefreien Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen nicht erfasst.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf der Satzung vom 12.12.2023
Anlage 2: Abgrenzungsplan vom 12.12.2023