

Verfasserin: Nadja Mahmoud Datum: 08.03.2021
Amt: Amt für Bauverwaltung und Bautechnik Aktenzeichen: 621.41

Beratungsfolge:

| | | | |
|-----------------------|------------|-----------------|-------------|
| Technischer Ausschuss | 15.04.2021 | nichtöffentlich | Vorberatung |
| Gemeinderat | 29.04.2021 | öffentlich | Beschluss |

Betreff

Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16, 17 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke Nr. 5491, 5492, und 5493, Ludwigsburger Str. 39, 41

Beschlussvorschlag

Die Satzung über die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16, 17 BauGB für die Flurstücke Nr. 5491, 5492, 5493, Ludwigsburger Str. 39, 41 um ein Jahr wird beschlossen. Der Satzungstext ist in der Anlage 1 ersichtlich. Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Lageplan der Gemeinde Möglingen vom 18.04.2019 in der Anlage 2.

Sachdarstellung

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ludwigsburger Straße“ wurde am 02.05.2019 vom Gemeinderat der Gemeinde Möglingen gefasst. Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich ist der Lageplan der Gemeinde Möglingen vom 18.04.2019. Gleichzeitig wurde die Satzung über eine Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 BauGB für die Flurstücke Nr. 5491, 5492 und 5493, Ludwigsburger Str. 39, 40 beschlossen. Beide Beschlüsse wurden in den Möglinger Nachrichten Nr. 19 am 09.05.2019 öffentlich bekannt gemacht und gleichzeitig auf der Homepage der Gemeinde Möglingen eingestellt. Die Veränderungssperre ist mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß §§ 10, 16, 17 BauGB, am 09.05.2019 in Kraft getreten und endet nach 2 Jahren am 08.05.2021 (Samstag).

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Ludwigsburger Straße“ gemäß § 13a BauGB mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

Die Gemeinde Möglingen beabsichtigt, entlang der Ludwigsburger Straße, zwischen der Einmündung zur Daimlerstraße und dem Kreisverkehr Wiesenweg/ Ludwigsburger Straße/ Hindenburgstraße, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Mischgebiets zur Ansiedlung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe geschaffen werden.

Es hat sich gezeigt, dass entlang der Ludwigsburger Straße neue Wohnbebauung geschaffen worden ist. Zum anderen, dass bestehende Gewerbestandorte sich im Umbruch befinden (Kfz-Werkstattbetrieb, Getränkehandel, Einzelhandel). Um diese Entwicklung städtebaulich planerisch steuern zu können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Unter Berücksichtigung des derzeit vorhandenen Bestands ist vorgesehen, ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festzusetzen. Im weiteren Verfahren sind Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu prüfen.

Zur Sicherung der Plankonzeption ist es weiter erforderlich, unerwünschte Nutzungen, die gemäß § 6 BauNVO in einem Mischgebiet möglich wären, hier auszuschließen. Aus diesem Grund sollen Anlagen für

Fremdwerbung, Vergnügungsstätten und Wettbüros ausgeschlossen werden, da von diesen Nutzungen erhebliche Störungen für die städtebaulich gewollten Nutzungen ausgehen. Um den im Gebiet zulässigen gewerblichen Anlagen Möglichkeiten für Werbezwecke einzuräumen, ist vorgesehen, im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften die Gestaltung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung durch stadtgestalterische Regelungen zu ermöglichen.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigsburger Straße“ mit einer Satzung über örtliche Bauvorschriften erforderlich. Auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung vom 18.04.2019 zum Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2019 wird verwiesen.

Das neu zu überplanende Gebiet erstreckt sich auf den im beiliegenden Lageplan der Gemeinde Möglingen vom 18.04.2019 gekennzeichneten Bereich (Anlage 3).

Für einen Teil des betreffenden Bereichs gilt bislang die rechtsverbindliche „Bebauungsplanänderung an der Ludwigsburger Straße“, vom Landratsamt Ludwigsburg am 11.12.1964 genehmigt. Dieser gültige Bebauungsplan enthält keinerlei Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, sondern regelt lediglich überbaubare Grundstücksflächen, Bauverbot, Vorgarten-flächen und enthält Baulinien aus den Jahren von 14.09.1894 (südlich), 14.05.1907 (östlich) und 04.06.1952 (westlich).

Veränderungssperre

Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB dient der Absicherung der Planungsabsichten der Gemeinde. Ist ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, kann der Gemeinderat über das Instrument der Veränderungssperre insbesondere sicherstellen, dass in seinem Geltungsbereich keine baulichen Anlagen errichtet werden, die der künftigen Bebauungsplanung widersprechen. Eine Veränderungssperre besteht gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für die Dauer von zwei Jahren und kann um ein Jahr verlängert werden.

Für das Baugrundstück Ludwigsburger Str. 39, 41 war im März 2019 ein Bauantrag zur Errichtung einer unbeleuchteten Werbeanlage auf dem Flurstück Nr. 5493 gestellt worden. Es handelte sich nicht um eine Werbeanlage an der Stätte der Leistung für den auf dem Baugrundstück ansässigen Gewerbebetrieb, sondern um eine sogenannte Fremdwerbeanlage. Die Werbeanlage hatte eine Ansichtsfläche von 2,55 m x 3,76 m und sollte mit einem Abstand von 3,5 m senkrecht zum Gehweg der Ludwigsburger Straße aufgestellt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes. Die Errichtung der beantragten Werbeanlage hätte dem Planungsziel des künftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB „Ludwigsburger Straße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) widersprochen.

Zur Sicherung der Planungsziele des künftigen Bebauungsplanes wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 5491, 5492, 5493, Ludwigsburger Straße 39, 41 erlassen. Das Einvernehmen zum o.g. Bauantrag wurde versagt.

Das Bebauungsplanverfahren konnte noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind für 2021 vorgesehen. Art und Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden im Amtsblatt rechtzeitig bekannt gegeben.

Die Notwendigkeit der Sicherung der Planung sowie deren zeitliche Sicherung erfordern die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr, daher wird vorgeschlagen dies als Satzung gemäß §§ 14, 16, 17 BauGB zu beschließen (Anlage 1). Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bestehen weiterhin. Der Geltungsbereich umfasst weiterhin die Flurstücke 5491, 5492, und 5493, Ludwigsburger Straße 39, 41, wie im Lageplan der Gemeinde Möglingen vom 18.04.2019 dargestellt (Anlage 2).

Finanzielle Auswirkung

Für das Bebauungsplanverfahren sind Aufwendungen in Höhe von ca. 10.000 € für das Haushaltsjahr 2021 vorgesehen. Im Haushaltsplan (Seite 191) sind bei der Kostenstelle 51 10 00 01 unter dem Sachkonto 44310006 ausreichend Mittel eingestellt.

Anlage(n)

1 Satzung Verlängerung Veränderungssperre

2 Abgrenzungsbereich Veränderungssperre vom 18.04.2019

3 Abgrenzungsbereich Bebauungsplan "Ludwigsburger Straße" mit Satzung über örtliche Bauvorschriften vom 18.04.2019