



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	25.05.2016		
Geschäftszeichen	SUB IV-Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 07.06.2016	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 15.06.2016	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 244/16

Betreff: Veränderungssperre mit Fristverlängerung für den Bebauungsplan "Ehmannstraße - Fröbelstraße" im Ortsteil Jungingen
- Beschluss der Veränderungssperre mit Fristverlängerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans -

Anlagen: 1 Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 1)
1 Lageplan zur Veränderungssperre (Anlage 2)

Antrag:

Die Veränderungssperre mit Fristverlängerung für den Bebauungsplan Plan Nr. 200-65 "Ehmannstraße - Fröbelstraße" im Ortsteil Jungingen entsprechend der beigefügten Satzung (Anlage 1) mit Lageplan (Anlage 2) zu beschließen.

Jescheck

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 3, C 3, OB, Z/R</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ziel der Veränderungssperre

- Städtebauliche Neuordnung eines Quartiers innerhalb des alten Ortskerns von Jungingen im Kontext zu Kirche und Kindergarten.
- Bereinigung des Nutzungskonflikts zwischen bestehendem Kindergarten und künftiger Wohnbebauung.
- Aufstellung eines Bebauungsplans und Zurückstellung von Vorhaben, die den Zielen des Bebauungsplans entgegenstehen.

2. Rechtsgrundlagen für die Veränderungssperre

§ 14 Abs. 1, 2 und 3, § 16 und § 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

3. Geltungsbereich der Veränderungssperre

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flurstück Nr. 21, 23, 72/1 der Gemarkung Ulm - Jungingen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Veränderungssperre werden mit dem neuen Bebauungsplan die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt:

- Bebauungsplan Nr. 200/30 in Kraft getreten am 15. Juli 1976
- Bebauungsplan Nr. 200/16 genehmigte Baulinien vom 1. Mai 1929

4. Inkrafttreten und Geltungsdauer

- (1) Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Geltungsdauer der Veränderungssperre beträgt 2 Jahre einschließlich Fristverlängerung um 1 Jahr, insgesamt 3 Jahre.

Die mit der Veränderungssperre zeitgleich beantragte Fristverlängerung ist erforderlich, da auf die Zweijahresfrist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Bauvorhabens (31.07.2014) abgelaufene Zeitraum anzurechnen ist.

5. Sachverhalt

5.1. Ausgangslage

Mit Umzug der Volksbank von der Ehmannstraße in die neue Ortsmitte von Jungingen wurde das ehemalige Grundstück der Volksbank für eine anderweitige Nutzung frei. Da sich das Grundstück u.a. auch für Wohnnutzung eignet, wurde es zum Kauf angeboten und mit notarieller Urkunde vom 31.01.2014 an einen Bauträger veräußert. Grundstückseigentümer laut Grundbuchauszug ist nach wie vor noch die Ulmer Volksbank.

Wider Erwarten signalisierte auch der Eigentümer des benachbarten Grundstücks, Flurstück Nr. 23 Verkaufsbereitschaft. Um die einzigartige Möglichkeit einer städtebaulichen Neuordnung eines größeren, zusammenhängenden Quartiers im Kontext zu Kirche und Kindergarten im alten Ortskern von Jungingen wahrnehmen zu können, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Gesamtbereich notwendig. Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat die mit dem Grundstückskäufer bis dahin geführten Abstimmungsgespräche zu dessen geplantem Wohnbauvorhaben gestoppt.

Daraufhin hat dieser das Vorhaben im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Seit 02.07.2014 liegen die erforderlichen Bauvorlagen vollständig vor. Mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vom 15.07.2014 wurden die Kenntnissgaben mit Schreiben vom 31.07.2014 erstmalig zurückgestellt und deren Bauausführung untersagt.

Die Stadt, insbesondere die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung ist seither mit allen Beteiligten, Grundstückseigentümern und Grundstückskäufer in Verhandlungen; ein Vertragsabschluss steht noch aus.

Um den Grunderwerbsverhandlungen den für einen erfolgreichen Abschluss notwendigen Zeithorizont und Handlungsspielraum einräumen zu können, sowie weiterhin Planungssicherheit für den noch ausstehenden letzten Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren, den Satzungsbeschluss gewährleisten zu können, soll eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeordnet werden.

5.2. Verfahrensübersicht zum laufenden Bebauungsplanverfahren

- a) Aufstellungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 15.07.2014 (siehe Niederschrift § 231)
- b) Öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.30 vom 24.07.2014
- c) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 01.08.2014 bis einschließlich 22.08.2014.
- d) Durchführung einer Mehrfachbeauftragung vom 06.10.2014 bis 21.11.2014
- e) Obergutachtersitzung am 26.11.2014
- f) Vorstellung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung in der Sitzung des Ortschaftsrats am 15.01.2015.

- g) Vorberatung zum Auslegungsbeschluss in der Sitzung des Ortschaftsrats am 14.04.2016.
- h) Auslegungsbeschluss des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.06.2016

5.3. Notwendigkeit der Veränderungssperre, einschließlich deren Fristverlängerung

Da die Grunderwerbsverhandlungen bislang nicht abgeschlossen werden konnten und das Bauleitplanverfahren noch nicht den erforderlichen Verfahrenstand zur Umsetzung und Sicherung der genannten Ziele erreicht hat, ist der Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre erforderlich.

Die Veränderungssperre erstreckt sich über einen Zeitraum von 2 Jahren; hierbei ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Bauvorhabens (31.07.2014) abgelaufene Zeitraum anzurechnen; die Veränderungssperre würde somit bereits zum 31.07.2016 enden.

Unter Anwendung von § 17 Abs.1 des Baugesetzbuches kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern. Im Sinne einer wirksamen Veränderungssperre ist von diesem Recht insofern unmittelbar Gebrauch zu machen; mit der Veränderungssperre ist zeitgleich deren Fristverlängerung um ein Jahr auf der Grundlage des § 14 Abs. 1, 2 und 3, § 16 und § 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200-65 mit zu beschließen.

Der Sitzungsvorlage ist als Anlage die Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200-65 beigefügt.