

Dezernat II – Erster Beigeordneter Katz
Stadtbauamt

Aktenzeichen: 621.12

Bearbeiter/in: Frau Heike Strobel

Vorlage an den
Gemeinderat

- öffentlich - 24.09.2019

TOP 3 Bebauungsplan „Ortskern Merklingen“, Gemarkung Merklingen
- Aufstellungsbeschluss
- Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Merklingen“, Gemarkung Merklingen gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Lageplan vom 21.08.2019 (Anlage 1).
2. Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 3 beigefügte Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Merklingen“ als Satzung (Anlage 3) in der Abgrenzung gemäß Lageplan vom 21.08.2019 (Anlage zur Satzung).

Anlagen: Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Merklingen“, Gemarkung Merklingen vom 21.08.2019
Anlage 2: Liste mit Flurstücken innerhalb des Geltungsbereiches
Anlage 3: Satzung zur Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Merklingen“ gemäß § 14 ff. BauGB

Sachverhalt bzw. Begründung:

Am 26.02.2019 hat der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Merklingen“ gefasst. Am 22.05.2019 fand eine Auftakt- und Informationsveranstaltung zum möglichen Sanierungsgebiet in Merklingen statt.

a) Ziel einer Bebauungsplanaufstellung

Für den gleichen Geltungsbereich wie das Sanierungsgebiet soll nun ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden. Derzeit gibt es für diesen Bereich noch keinen Bebauungsplan. Es gilt daher § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Ziel des Sanierungsgebietes und auch des Bebauungsplanes soll es sein, den Ortsbildcharakter und die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten sowie eine maßstäbliche Entwicklung zu ermöglichen.

Hierzu sollen in einem Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudestellung festgesetzt werden. Des Weiteren sollen örtliche Bauvorschriften erlassen werden insbesondere zur Ausgestaltung der Dächer (Dachform, Dachneigung, Ziegelfarbe, Dachaufbauten, ...), zu Balkonen und Fensterformaten, Werbeanlagen, Garagentoren und Vorgärten.

b) Ziel einer Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung soll neben der Bebauungsplanaufstellung eine Veränderungssperre beschlossen werden. Es besteht ansonsten die Möglichkeit, dass Bauvorhaben, die derzeit nach § 34 BauGB genehmigt werden müssten, den Planungszielen zuwider laufen würden. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit oder Ablehnung von Bauvorhaben kann erst erfolgen, wenn

der Gemeinderat über die zukünftige Entwicklung innerhalb des Bebauungsplangebiets „Orstkern Merklingen“ (im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens) entschieden hat.

Die Veränderungssperre hindert die Erteilung einer Baugenehmigung und stellt sicher, dass durch im laufenden Verfahren erteilte Baugenehmigungen die städtebaulichen Ziele der Planung nicht konterkariert werden.

Soweit ein Baugesuch erkennbar dem in Aufstellung befindlichen Plan nicht widerspricht, besteht im jeweiligen Einzelfall die Möglichkeit, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen. Diese Entscheidung trifft im Bedarfsfall der Technische Ausschuss.

Sie wirkt zunächst für 2 Jahre und kann bei Bedarf um ein weiteres Jahr verlängert werden. Wird ein förmliches Sanierungsgebiet für diesen Bereich beschlossen, tritt die Veränderungssperre wieder außer Kraft.

c) Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Veränderungssperre (siehe Anlagen)

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10 ha. Im Norden und Osten verläuft der Geltungsbereich an der Grenze zum Außenbereich der Würmaue hin. Im Südosten wird er durch die Untere Talstraße und im Südwesten durch die Hauptstraße bzw. Hausener Straße begrenzt. Er umfasst auch den Baublock in dem sich das Kinderhaus an der Kirchenburg befindet. Im Nordwesten verläuft der Geltungsbereich durch den Baublock zwischen Hinterer Straße und Hinter Zein.

Anlage 2 enthält eine Auflistung aller Flurstücke, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

d) Weiteres Vorgehen

Sobald möglich wird dem Gemeinderat ein Vorschlag für die Vergabe zur Erarbeitung des Bebauungsplanes vorgelegt werden.

Bezüglich des Sanierungsgebietes werden dem Gemeinderat im Oktober die Vorbereitenden Untersuchungen vorgelegt mit der Bitte, die Verwaltung zu ermächtigen einen Förderantrag beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zu stellen.

e) Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Orstkern Merklingen“ zur Unterstützung der Sanierungsziele zu fassen.

Des Weiteren empfiehlt die Verwaltung den Beschluss einer Veränderungssperre für den gleichen Geltungsbereich.

Weil der Stadt, den 13. September 2019



Jürgen Katz

Erster Beigeordneter

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Haushaltsstelle:

HH-Stelle ausreichend: Ja Nein

Deckung von: Euro über:

Freigabe der Vorlage

Sachbearbeiter/in: Heike Strobel

Bürgermeister: Jürgen Katz

Datum: Unterschrift:

13.09.2019

13.09.2019

Strobel
Jürgen Katz