

|                           |                                                                                 |                          |                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Sitzung                   | Gemeinderat - öffentlich - 26.01.2016                                           |                          |                                   |
| Beratungspunkt            | <b>Bebauungsplan "Konversion" - Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch</b> |                          |                                   |
| Anlagen                   | 2                                                                               |                          |                                   |
| Finanzposition            |                                                                                 |                          |                                   |
| vorangegangene Beratungen | Vorlage Nr.<br>4-096/15<br>1-112/15                                             | Sitzung<br>GR-Ö<br>GR-NÖ | Datum<br>13.10.2015<br>08.12.2015 |

Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13. Oktober 2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Konversion“ beschlossen. Ziel dieser Planung ist es, das nach dem Abzug des französischen Militärs freigewordene Gelände in eine zivile Nutzung zu überführen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Konversion“ wurde im Mitteilungsblatt vom 20. November 2015 öffentlich bekannt gemacht.

Im Rahmen eines städtebaulichen Planungswettbewerbs hat der Gemeinderat ebenfalls am 13. Oktober 2015 den Entwurf des Planungsbüros Baldauf Architekten als Rahmenplan für den aufzustellenden Bebauungsplan beschlossen.

Wesentliche Ziele dieser Planung sind:

- Die ehemals militärisch genutzte Fläche soll durch neue Nutzungen entsprechend den aktuellen und zukünftig zu erwartenden Anforderungen der Stadt Donaueschingen entwickelt werden.
- Das Areal soll nach außen geöffnet und an die benachbarten Quartiere angebunden werden.
- In hoher städtebaulicher Qualität soll im Norden eine attraktive Wohnbebauung und im Süden eine lebendige Nutzungsdurchmischung mit viel öffentlichem Freiraum geschaffen werden. Durch den Wohnungsbau soll eine eigene neue städtebauliche Qualität geschaffen werden, die sich von derzeit aktuellen Wohnbauprojekten abhebt.
- Auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (I-SEK) und der Wohnungsmarktanalyse ist eine Durchmischung verschiedener Wohnformen vorgesehen.
- Im Süden sind Nutzungsmischungen mit kulturellen und öffentlichen Einrichtungen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen, Versorgungseinrichtungen aber auch nicht störende gewerbliche Nutzungen wie Büros und Dienstleistungen sowie verschiedene Wohnnutzungen vorgesehen.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung und gleichzeitiger Rückgabe dieser Flächen in die zivile Nutzung, sind jetzt mögliche Bauvorhaben und Nutzungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Vorhaben, auch wenn sie den städtebaulichen Zielen zuwiderlaufen, sich aber nach Art und Maß in die Umgebungsbebauung einfügen, müssten nach geltendem Planungsrecht genehmigt werden.

Zur Sicherung städtebaulicher Planungen besteht nach § 14 BauGB die Möglichkeit, für das künftige Plangebiet eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre ist ein Instrument der Bauleitplanung. Mit dem Erlass einer Veränderungssperre kann die Gemeinde während des Zeitraums der Aufstellung eines Bebauungsplans die Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes entgegenstehen würden, verhindern.

Da die Stadt nicht im Eigentum der Grundstückflächen im Plangebiet ist, kann nicht mit absoluter Sicherheit davon ausgegangen werden, dass mögliche Bauvorhaben Dritter den Zielen der Stadt entsprechen. Solche Vorhaben hätten dann zur Folge, dass die Umsetzung der im Bebauungsplan normierten städtebaulichen Ziele behindert beziehungsweise unmöglich gemacht werden. Aus diesem Grund ist der Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Planung zwingende Notwendigkeit.

|    |
|----|
| 1  |
| 4  |
| BM |

Beschlussvorschlag:

1. Dem Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Konversion“ wird zugestimmt.
2. Der beigefügten Satzung über die Veränderungssperre wird zugestimmt

Beratung: