

STELLUNGNAHME zum Antrag	Gremium:	Ortschaftsrat Durlach
	Termin:	15.09.2010
	TOP:	4
	Verantwortlich:	öffentlich Stadtplanungsamt
SPD-OR-Fraktion vom: 09.07.2010 eingegangen:		
Bebauungsplan „Altstadt Durlach“; Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB		

- Kurzfassung -

Vom Beschluss einer Veränderungssperre sollte derzeit abgesehen werden, weil sie ohne konkreten Anlass nach Ablauf von zwei Jahren durch Zeitablauf automatisch außer Kraft träte, wenn sie nicht längstens um ein weiteres Jahr verlängert wird. Stattdessen sollte aus verfahrenstechnischen Gründen im Bedarfsfall zur Sicherung der Bauleitplanung zunächst von einer Zurückstellung (§ 15 BauGB) Gebrauch gemacht werden. Beachtlich ist dabei, dass die Zurückstellung nur das betroffene Grundstück betreffe, während die Veränderungssperre ausnahmslos alle Grundstücke im Plangebiet treffen würde und zudem mit einem Normenkontrollantrag sofort nach ihrem Erlass vor dem VGH Mannheim anfechtbar wäre.

Die Verwaltung wird den Ortschaftsrat rechtzeitig unterrichten, wenn der Beschluss einer Veränderungssperre erforderlich wird.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch: Städtischen Haushalt <input type="checkbox"/> Investitionspauschale <input type="checkbox"/>	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Karlsruhe Masterplan 2015 - relevant	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	Handlungsfeld:		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Das Baugesetzbuch (BauGB) bietet in seinem zweiten Teil zur Sicherung der Bauleitplanung zwar das Instrument der Veränderungssperre an (§ 14 BauGB). Das Gesetz ermöglicht aber schon vor der Wirksamkeit einer Veränderungssperre, die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, sog. Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB). Von dieser Zurückstellung sollte aus verfahrenstechnischen Gründen im Bedarfsfall zur Sicherung der Bauleitplanung zunächst Gebrauch gemacht werden, weil eine ohne konkreten Anlass erlassene Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren durch Zeitablauf automatisch außer Kraft träte und längstens um ein weiteres Jahr verlängert werden könnte.

Nach einer Zurückstellung des Baugesuchs wäre es hingegen im Einzelfall möglich, vor dem Hintergrund eines dem Bauherrn drohenden dreijährigen „Baustopps“ infolge einer sich an die Zurückstellung anschließenden Veränderungssperre, schon im Zeitraum der Zurückstellung auf dem Verhandlungswege mit dem Bauherrn zu einer Änderung des kritisch beurteilten Bauvorhabens im Sinne einer künftigen, „planungskonformen“ Lösung zu kommen, dies auch unter Beteiligung des Ortschaftsrates. Beachtlich ist dabei, dass die Zurückstellung nur das betroffene Grundstück betrafte, während die Veränderungssperre ausnahmslos alle Grundstücke im Plangebiet treffen würde.

Würde schon jetzt, ohne konkreten Anlass, eine Veränderungssperre für das gesamte Plangebiet beschlossen, würde dies, bis auf gewisse, unbedeutende Ausnahmeregelungen, jegliche bauliche Entwicklung in der Altstadt Durlach blockieren. Von daher empfiehlt die Verwaltung, sich derzeit - auch vor dem Hintergrund des Umfangs der Planung - einen größeren Zeitrahmen für die Bebauungsplanung offen zu halten und nicht ohne Not eine von vornherein befristete Veränderungssperre zu erlassen, die zudem mit einem Normenkontrollantrag sofort nach ihrem Erlass vor dem VGH Mannheim anfechtbar wäre. Mit Rechtsbehelfen gegen eine Veränderungssperre ist insbesondere in Anbetracht der Vielzahl der Planbetroffenen unbedingt zu rechnen. Außerdem begäbe sich die Stadt der Möglichkeit, gemeinsam mit dem Ortschaftsrat und dem oder den etwaigen Bauherren innerhalb der Zurückstellungsfrist und damit vor dem Erlass einer Veränderungssperre einen Konsens über das jeweilige Vorhaben zu finden.

Eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB müsste aber umgehend beschlossen werden, wenn über ein entsprechendes Vorhaben mit dem Bauherrn kein Konsens

erreichbar ist und dessen Realisierung vermieden werden soll. Am Ende der Zurückstellungsfrist von einem Jahr blieben dann beim Erlass einer Veränderungssperre noch mindestens ein und ggf. ein weiteres Jahr, um die Bebauungsplanung mit einem Satzungsbeschluss abzuschließen und das strittige Projekt zu verhindern.

Die Verwaltung wird den Ortschaftsrat rechtzeitig unterrichten, wenn ein solcher Beschluss erforderlich wird.