

Beratungsvorlage AIU/033/2016

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	07.06.2016	N - Vorberatung	
Gemeinderat	27.09.2016	Ö - Beschlussfassung	

Interfraktioneller Antrag zur Behandlung im Gemeinderat der Stadt Freudenstadt - "Sonneneck" vom 05.04.2016 Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorschlag:

1. Dem interfraktionellen Antrag vom 05.04.2016 wird nicht entsprochen. Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Gespräche und Verhandlungen mit dem Projektentwickler und den weiteren Beteiligten zu führen. Zielsetzung ist dabei die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mit der inhaltlichen Änderung, dass künftig ein Gebiet mit Nutzungsmöglichkeiten in Anlehnung an § 6 BauNVO (Mischgebiet) festgesetzt werden soll.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Beratungsvorlage AIU/033/2016

Sachverhalt:

In Bezug auf den derzeitigen Verfahrensstand des Bebauungsplanentwurfs liegt keine materielle Planreife im Sinne des § 33 BauGB vor. Geplant war die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Die inhaltliche Problematik des BPlan-Entwurfs liegt in der Thematik des geplanten großflächigen Einzelhandels an diesem Standort. Dies wiederum im Zusammenhang mit einer Verlagerung zweier Einzelhandelsbetriebe aus dem GE-Wittlensweiler an diesen Standort.

Der interfraktionelle Antrag lässt aus Sicht der Verwaltung erkennen, dass eine Mehrheit im Gemeinderat für einen Satzungsbeschluss mit dem derzeitigen Planinhalt des Bebauungsplan-Entwurfs nicht erreicht werden kann. Seitens der Verwaltung wurde dies auch gegenüber dem Projektentwickler und den Firmenvertretern der weiteren Beteiligten kommuniziert.

Würden die Voraussetzungen des § 33 BauGB vorliegen, dann könnte ein Vorhaben genehmigt werden, noch bevor der Bebauungsplan in Kraft getreten ist. § 33 BauGB lässt dabei nur eine vorgezogene Genehmigung zu, ist hingegen keine Rechtsgrundlage für die Verhinderung eines Vorhabens. Dies wäre nur auf Grundlage der § 34 und 35 BauGB möglich, da im vorliegenden Falle kein rechtskräftiger Bebauungsplan im betreffenden Bereich besteht.

Der Bereich „Sonneneck“ ist in dieser Betrachtungsweise (zumindest für die Grundstücke, die bisher bebaut waren) dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Auch nach Abbruch der früheren Gebäude in diesem Bereich wirkt das Planungsrecht insoweit nach.

Das Einstellen des derzeitigen Bebauungsplan-Verfahrens, wie im interfraktionellen Antrag gefordert, würde damit bewirken, dass ein Rückfall in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB erfolgt. Von der Art der baulichen Nutzung wäre im dortigen Bereich von einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) auszugehen. Damit wäre die Regelungsmöglichkeit für die Stadt Freudenstadt deutlich eingeschränkt. Z. B. wären im Mischgebiet zwei nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe von der Art der baulichen Nutzung her nicht zu verhindern, jedenfalls nicht, sofern von solchen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind (vgl. § 34 Abs. 3 BauGB). In der Praxis kann dies in vielen Fällen gutachterlich von den Vorhabensträgern nachgewiesen werden.

Zielsetzung muss es daher aus Sicht der Verwaltung sein, das Bebauungsplan-Verfahren weiterzuführen und ein positives städtebauliches Planungsziel zu entwickeln (andernfalls läge eine unzulässige „Verhinderungsplanung“ vor), nur unter diesen Voraussetzungen könnte auch ein Erlass einer weiteren, neuen Veränderungssperre nach § 14 BauGB in Betracht kommen.

Die Verwaltung hat in den zurückliegenden Wochen verschiedene Gespräche mit dem Projektentwickler und Firmenvertretern der weiteren Beteiligten geführt. Es werden in den nächsten Wochen weitere Gespräche stattfinden, so dass momentan noch keine abschließende Gesamtbetrachtung möglich ist. Aus Sicht der Verwaltung zeichnet sich ggf. ein Lösungsansatz mit dem Inhalt ab, dass im betreffenden Bereich eine Ausweisung eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO möglich werden könnte. Inwieweit dann in diesem Bereich eine nicht-großflächige Handelsnutzung überhaupt noch ein Thema sein würde, wird sich aus den genannten weiteren Gesprächen ergeben.

Beratungsvorlage AIU/033/2016

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es aus Sicht der Verwaltung daher nicht zielführend, über den interfraktionellen Antrag in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 28.06.2016 zu beraten. Je nach Terminierung der erforderlichen weiteren Gespräche wird eine Beratung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung im Juli (ggf. auch erst nach der Sommer-Sitzungspause) erfolgen können.

Inhaltlich wäre aus Sicht der Verwaltung dem interfraktionellen Antrag auch dadurch entsprochen, dass über eine erneute Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs mit den oben bezeichneten geänderten Inhalten beraten und beschlossen würde.

Anlagen:

Interfraktioneller Antrag zur Behandlung im Gemeinderat der Stadt Freudenstadt - "Sonnen-eck" vom 05.04.2016