



Vorlage für den Gemeinderat

Sitzungstag	TOP	Aktenzeichen	Sachbearbeiter	Datum
19.12.2016	5 Ö	622.11	Frau Stoll	08.12.2016

Erlass einer Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Wert“

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 05. Dezember 2016 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Wert“ neu eingeleitet und den erforderlichen Aufstellungsbeschluss gefasst. Der ursprünglich gefasste Aufstellungsbeschluss vom 04. April 2016 wurde aufgehoben. Damit ist automatisch auch die am 25. April 2016 vom Gemeinderat beschlossene Veränderungssperre gegenstandslos geworden. Die Veränderungssperre ist deshalb für den neuen räumlichen Geltungsbereich neu zu erlassen. Der Beschluss zur Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Wert“ wird am 15. Dezember 2016 im Köngener Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht werden. Diese Bekanntmachung ist Voraussetzung den Erlass der neuen Veränderungssperre.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die folgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geprüft und geschaffen werden:

Flächen für das produzierende Gewerbe

Ziel der Gemeinde Köngen ist es insbesondere für den Bereich westlich der Bahnhofstraße, also auch für das Plangebiet, Flächen als Standort für das produzierende Gewerbe zu erhalten bzw. zu entwickeln. Hierbei sollen mögliche Konflikte in Bezug auf angrenzende Wohnnutzungen planungsrechtlich bewältigt werden. Dies ist vor dem Hintergrund, dass größere zusammenhängende Flächen in verkehrsgünstiger Lage (Nähe zu B 313/ Autobahn) für entsprechende Betriebe ausschließlich in der Talau des Neckars verfügbar sind zu sehen. Gleichzeitig ist ein erhöhter Ansiedlungsdruck von Seiten konkurrierender Einzelhandels- und Logistikunternehmen in Bezug auf diese Flächen zu verzeichnen.

Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Des Weiteren sind nach § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen, so dass baurechtlich keine Vorhaben zulässig sind, die im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen. Gemäß diesen Zielen sind Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte nur in den zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskernen sowie in den in der Raumnutzungskarte dargestellten und als Vorranggebiete gebiets-scharf festgelegten Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte zulässig.

Das gleiche gilt in Bezug auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, sofern diese eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben bilden.

Das Gebiet liegt weder im zentralen Ortskern noch sind o.g. Vorranggebiete innerhalb des Plangebietes durch den Regionalplan ausgewiesen. Einzelhandel soll sich in der Talau auf die bereits im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsstandorte im Westen des Gebietes Wertwiesen-Neckarwiesen sowie auf eine Fläche im Bereich an der Bahnhofstraße beschränken.

Sicherung der Versorgung im Ortskern

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet bildet zudem die Grundlage für die Wahrung der Chance für eine künftige qualitative und quantitative Aufwertung der Einzelhandelsversorgung im Ortskern von Köngen.

Zur Sicherung der Planung soll entsprechend § 14 BauGB i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg eine Veränderungssperre wie folgt angeordnet werden:

Satzung
über die Veränderungssperre
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften
„Gewerbepark Wert“

§ 1
Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Wert“ wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt:
- im Norden:** durch Flst. 2700/0 (Teilfläche der Nürtinger Straße), Flst. 3630/1 (Teilfläche), Flst. 3223/0 (Teilfläche des Altenbergwegs), Flst. 3224, Flst. 3280/0 (Teilfläche der Adolf-Ehmann-Straße) und Flst. 3281 (Austraße)
 - im Osten:** durch Flst. 2700/0 (Teilfläche der Nürtinger Straße), Flst. 12840 (Christian-Eisele-Straße), Flst. 3080/2, Flst. 3057/1, Flst. 3060, Flst. 3060/1, Flst. 3006 (Teilfläche der Wertstraße), Flst. 2960/0, Flst. 2955, Flst. 2949/2 und Flst. 2949/0 (Teilfläche der Bundesstraße B313)
 - im Süden:** durch Flst. 2949/0 (Teilfläche der Bundesstraße B313)
 - im Westen:** durch Flst. 2990, Flst. 2985 und Flst. 2984
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke:
Flst. 3282, Flst. 2700/0 (Teilfläche der Nürtinger Straße), Flst. 3080, Flst. 12842/2, Flst. 3058/0, Flst. 3057/1, Flst. 3057, Flst. 3056, Flst. 3056/1, Flst. 3056/2, Flst. 3006 (Teilfläche der Wertstraße), Flst. 3055/1, Flst. 3055, Flst. 3055/2, Flst. 3001 (Wilhelm-Maier-Straße), Flst. 2981/1, Flst. 2981, Flst. 2982/0 und Flst. 2983
- (3) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 22.11.2016 maßgebend.

§ 3
Inhalt und Rechtswirkung der Veränderungssperre

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
 2. keine erheblichen oder wesentlichen wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (3) In Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegen stehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

**§ 5
Geltungsdauer**

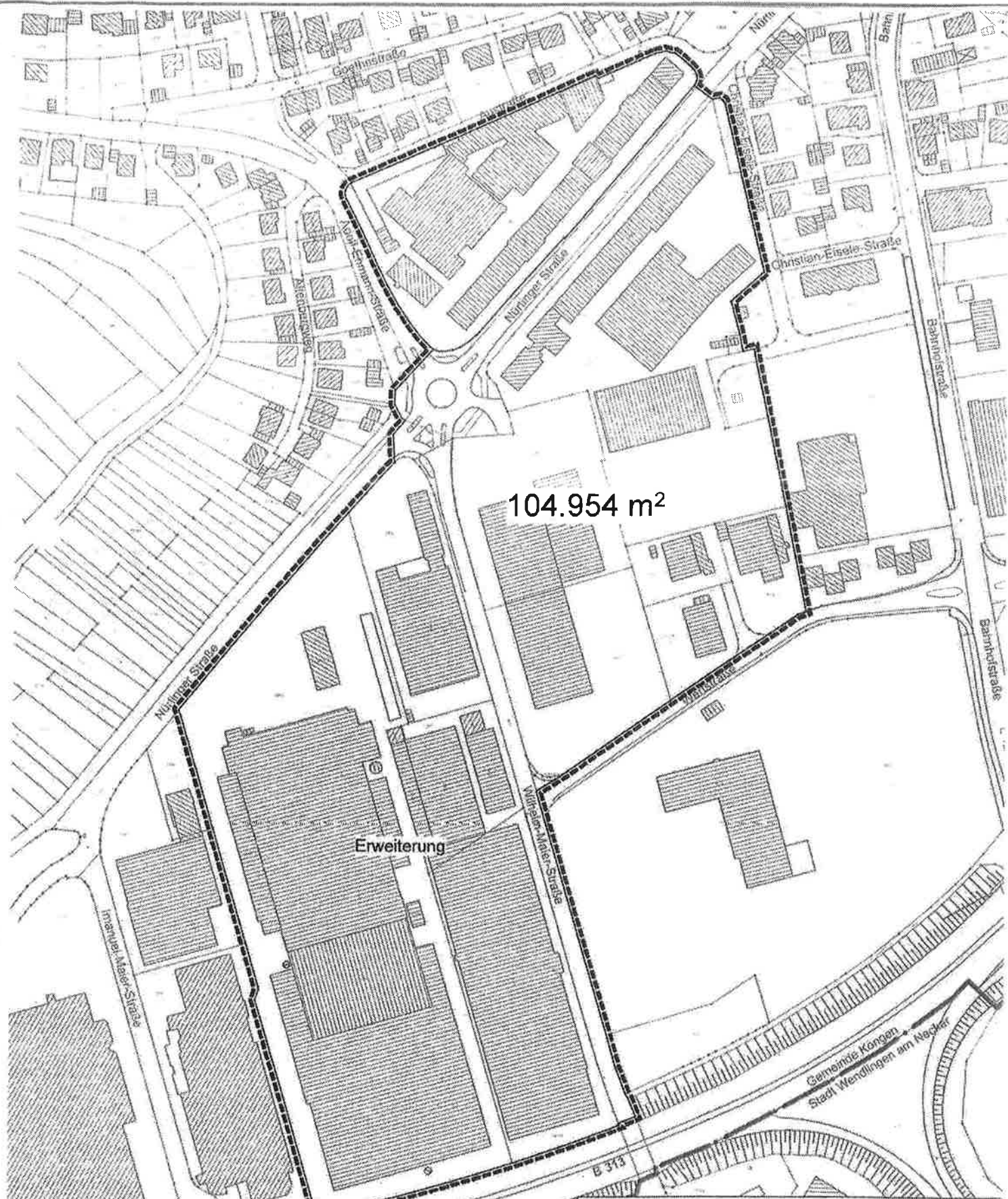
Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Damit ergeht folgender

Beschlussvorschlag

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Wert“ wird die o.g. Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbepark Wert“ erlassen.





104.954 m²

Erweiterung

Gemeinde Köngen
Landkreis Esslingen

Bebauungsplan mit Satzung über
örtliche Bauvorschriften (§74(1) LBO)

"Gewerbepark Wert"

Erweiterung des Plangebietes

M1:2500 im Original



22.11.2016