

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 2549/2018

Abteilung: Stadtplanung

Bearbeiter/in: Welter, Daniela

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei **Produkt:**
Investitionskosten: nein ja **Betrag:**
Drittmittel: nein ja **Betrag:**
Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja **Betrag:**

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Bau- und Planungsausschuss	12.06.2018	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	19.06.2018	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 069 II „Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof,,
hier: Veränderungssperre**

Beschlussempfehlung:

Zur Sicherung der Bauleitplanung wird eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ als Satzung beschlossen.

Begründung:

Der Stadtrat hat in heutiger Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ aufzustellen.

Ziel der Planung ist es den Industriehof sowohl im Hinblick auf bedeutende Gebäude als auch auf die gewerblich geprägte Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig ist eine Verknüpfung mit dem Quartier Rheinufer-Nord zu schaffen, dessen Wohnstrukturen ergänzt werden sollen. Nach Norden ist ein Übergang zu den vorhandenen Gewerbeflächen vorzusehen.

Die Erbengemeinschaft des Industriehofs war lange Zeit nicht an einer städtebaulichen Entwicklung interessiert, weshalb für den Bereich bislang kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Durch aktuelle Anteilsverkäufe ist jedoch nun damit zu rechnen, dass Planungsaktivitäten seitens der Eigentümer beginnen.

Es sollten deshalb keine Vorhaben durchgeführt werden, die den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen könnten, um die Umsetzung der Planung nicht wesentlich zu gefährden. Um zu verhindern, dass durch Abrisse und/oder neue Bauvorhaben die Umsetzung des Bebauungsplans erschwert wird, ist es erforderlich, eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu verhängen.

Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre im Gebiet des Bebauungsplanentwurfs Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634) sowie § 24 der Gemeindeordnung (GemO) von Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02. März 2017 (GVBl. S. 21) erlässt die Stadt Speyer auf Beschluss des Stadtrats vom 18.09.2014 folgende Satzung:

§ 1

Für den im Plan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“ wird eine Veränderungssperre des Inhalts erlassen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs- oder zustimmungspflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 2

Die Veränderungssperre wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist, spätestens jedoch 2 Jahre nach ihrem Inkrafttreten. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach §15 Abs. 1 Baugesetzbuch abgelaufene Zeitraum anzurechnen.

Hinweis:

Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre über den Zeitpunkt ihres Beginns oder die erste Zurückstellung eines Baugesuches hinaus, so ist dem Betroffenen eine angemessene Entschädigung in Geld für entstandene Vermögensnachteile zu leisten (§ 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Die Fälligkeit des Anspruches ist dadurch herbeizuführen, dass die Leistung der Entschädigung bei der Stadtverwaltung Speyer schriftlich beantragt wird (§ 18 Abs. 2 und 3 BauGB). Gemäß § 44 Abs. 4 BauGB erlischt ein Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die nach § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen vorstehender Satzung ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes innerhalb von einem Jahr gegenüber der Stadt Speyer geltend gemacht worden ist.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Vorlage oder die Veröffentlichung der Satzung verletzt worden sind. Ebenso ist eine Verletzung der Bestimmungen der Gemeindeordnung über die Ausschließungsgründe (§ 22 Abs. 1), die Einberufung und die Tagesordnung von Sitzungen des Gemeinderates (§ 34) nach § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Stadtverwaltung geltend gemacht werden.



Geltungsbereich der Veränderungssperre – Bebauungsplan Nr. 069 II Rheinufer-Nord, 2. Teilbebauungsplan „Industriehof“