



Gemeinde Blaustein

Beschlussvorlage

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

22.01.2013

Vorlagen Nr.

2/2013

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Veränderungssperre über den Geltungsbereich des Bebauungsplans
„Bahnhofbereich Ehrenstein, 2. Änderung“, Ortsteil Ehrenstein
-Verlängerung der geltenden Veränderungssperre

Beschlussantrag:

Zustimmung zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres
Jahr gemäß § 17 S. 3 BauGB

Vorberatungen

Gemeinderat 15.02.2011

Empfehlung der Vorberatung:


Thomas Kayser
Bürgermeister

Über den Bahnhofsbereich Ehrenstein zwischen der Ehrensteiner Straße, Marktplatzbereich, Hummelstraße wurde erstmalig ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit Datum vom 20.07.2007 aufgestellt.

Eine erste Änderung des Bebauungsplans ist mit Datum vom 23.09.2008 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch erfolgt, wobei Änderungen bezüglich der Ausweisung eines Kreisverkehrs im westlichen Bereich, Querschnittsänderung bei den geplanten Brückenbauwerken und ein Ausschluss von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich festgesetzt worden sind.

Bei der ersten Änderung ist der Ausgangsbauungsplan aufgehoben und durch eine neue Planung mit Datum vom 23.09.2008 zur besseren Klarstellung und Übersicht ersetzt worden.

Im Rahmen eines Normenkontrollantrages ist das Verfahren durch den Verwaltungsgerichtshof überprüft worden, wobei festgestellt worden ist, dass eine umfassende Aufhebung des Bestandsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch nicht möglich ist und diese erste Bebauungsplanänderung aufgehoben wird. Daher ist der Bebauungsplan weiterhin in der ursprünglichen Fassung rechtskräftig.

Aus Rechtssicherheitsgründen wird nun im Rahmen einer zweiten Änderung der Bebauungsplan verfahrenstechnisch neu aufgestellt, dabei sollen die bisherigen Planungen insgesamt wie bisher festgesetzt und übernommen werden. Zusätzlich wird der Geltungsbereich im Bereich der geplanten Bahnunterführung am Bahnhof Ehrenstein erweitert.

Zur Sicherung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde mit Beschluss vom 15.02.2011 eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch erlassen, welche am 18. Februar 2011 in Kraft getreten ist.

Die Planungen für die Beseitigung des Bahnübergangs an der Hummelstraße sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Es werden noch verschiedene Varianten näher untersucht.

1. Die im **Bebauungsplan** vorgesehene „**Osttangente**“ wurde am 17.08.2012 eröffnet. Hieraus ergeben sich zwei Aspekte in Bezug auf die **Veränderungssperre**: Der erste Aspekt zeigt, dass die Gesamtplanung im räumlichen **Geltungsbereich** des Bebauungsplans Bahnhofstraße Ehrenstein sukzessive **umgesetzt** wird.
 - 1.1. Dies zeigt weiter, dass nunmehr weiterer **städtebaulicher Handlungsbedarf** im Bereich der schienengleichen **Querung des Bahnübergangs** der Eisenbahnstrecke Ulm-Sigmaringen Im Bereich der Hummelstraße – der bisherigen K 7388 – deren Trasse auf die Osttangente verlegt wurde, besteht.

Deshalb ist im Bebauungsplan dieser Bereich als **verkehrsberuhigter Bereich** im Übergang zum Fußgängerbereich **festgesetzt**.

- 2 Seitens des Bauamtes gibt es bereits erste Planungen wie die Hummelstraße baulich umgestaltet werden soll, um insoweit die Parkflächen im Blausteincenter östlich der heutigen Hummelstraße auch für die Flächen westlich fußläufig und direkt erreichbar zu machen.
 - 2.1 Damit soll die **Fußgängerbeziehung** zwischen den verschiedenen Verkaufsflächen verbessert und damit die Attraktivität des Blausteinceters insgesamt deutlich erhöht werden.

- 2.2. Zugleich wird damit auch der Fußweg an der Blau (im nördlichen Planbereich des Bebauungsplans Bahnhofsbereich Ehrenstein) erheblich attraktiver und mittlerweile auch stärker genutzt.
In der Eisenbahnkreuzungsvereinbarung aus dem Jahr 2007 ist festgelegt, dass eine Fußgängerunterführung geplant ist.
- 2.3. Dabei trifft diese auf der Nordseite der Eisenbahnlinie Sigmaringen / Ulm mit einer Treppe die sich nach Westen öffnet, direkt auf den Bahnsteig.
- 2.4. Möchte man von dem Bahnsteig aus Richtung Blausteincenter gehen, stört in heutiger Zeit teilweise das Bahnhofs-Grundstück. In Zukunft soll die fußläufige Erreichbarkeit des Fußgängerbereiches und der dann umgestalteten Hummelstraße optimiert werden.
- 2.5. Zugleich übernimmt die **neue Bahnquerung** die Funktion der Verbindung der **beiden Bahnsteige**, die nach Bahnsteigerneuerung des Südbahnsteiges und Verlegung Richtung Osten zur Bewerkstelligung des Eisenbahnverkehrs notwendig ist.

In Anbetracht der beengten Verhältnisse sind vor Realisierung der neuen Bahnquerung verschiedene Gesichtspunkte sorgfältig zu berücksichtigen und abzuwägen:

- städtebauliche Gestaltung
- zukünftige Führung der Ehrensteiner Straße
- Bahnkörper
- Zugang zum Bahnsteig
- funktionale Abwicklung der Aufzüge
- Sicherheitsbedürfnis der Benutzer
- funktionale Abwicklung des Fahrradverkehrs
- barrierefreie Ausführung
- Brandschutzgesichtspunkte
- Unterhaltsaufwand

verbunden mit dem **Abstimmungsbedarf** zwischen den **verschiedenen Trägern** (DB Netz AG, Gemeinde/Kreis) ergibt sich erheblicher Planungs- und Abstimmungsaufwand, der am Schluss in einer überarbeiteten Planung und in einer weiteren Fortschreibung der Vereinbarung gem. §§ 3, 13 EKrG münden wird.

Aus heutiger Sicht der Gemeinde ist die **Veränderungssperre** auch deshalb zu verlängern, weil städteplanerisch erst eine über eine **Eisenbahnkreuzungsvereinbarung** abgesicherte Planänderung auch umsetzbar ist; dies betrifft sowohl die wirtschaftliche wie vor allem auch die **rechtliche Umsetzbarkeit**.

Derzeit ist angedacht nach abschließender Einigung mit der Bahn und Befassung im Gremium dann den Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

Zur weiteren Sicherung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wird beantragt, die bestehende Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Satzung

über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ 2. Änderung, im Ortsteil Ehrenstein

Auf Grund von § 14 des Baugesetzbuches (BauGB) i .d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585, 2617) hat der Gemeinderat der Gemeinde Blaustein folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre

1. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt.

Im Norden: durch das Gewässer Blau
Im Osten: Bereich des Überführungsbauwerkes
Im Süden: durch die Bahnlinie
Im Westen: entlang der Boschstraße

2. Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke: Flst. Nr. 588/1, 577/1, 577, 577/6, 577/3, 577/2, 577/4, 577/5, 571/3, 571/2, 571/1, 571, 570, 574, 563/2, Teil v. 584, 592, Teil v. 696/1, 696/6, 565/15, 565/16, Teil v. 565/6, 696/8, 563/1, 563, 696/7, 555/1, 561, 561/1, 513, 589, Teil v. 964, Teil v. 557, Teil v. 968, Teil v. 511/3, 511/2, Teil v. 511, Teil v. 510, 160/3, 160/1, Teil v. 457/3, Teil v. 457/5, Teil v. 158, Teil v. 457/4, Teil v. 457/1, Teil v. 7, Teil v. 696, Teil v. 13 (siehe Lageplan)
3. Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan vom 15.02.2011 maßgebend.

§ 3

Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre

1. Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:
- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 - (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und bauliche Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, 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 überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch).

§ 5 Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 Baugesetzbuch maßgebend.

Begründung zur Verlängerung

Nachdem das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist (siehe Sachvortrag) und die bestehende Veränderungssperre am 18.02.2013 ausläuft, ist es notwendig die bestehende Veränderungssperre über das Bahngelände Ehrenstein um ein weiteres Jahr zu verlängern, um die weitere Planung im Bahnhofsbereich weiterhin zu sichern.

Nach § 17 Abs. 1 S. 3 GB ist eine Verlängerung um ein weiteres Jahr möglich.

Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung,
Umwelt und Bauhof



Anlage: Lageplan vom 15.02.2011

Gemeinde Blaustein
Gemarkung Ehrenstein
Alb-Donau-Kreis
Veränderungssperre
„Bahnhofsereich Ehrenstein - 2. Änderung“
 M 1:2000, 15.02.2011

