

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 004/2012

Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 200 (Bereich Zum Jadebusen/Bahnübergang)

Beratungsfolge	Status	Termin	Art der Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umweltschutz	öffentlich	17.01.2012	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich		Vorberatung
Rat	öffentlich		Entscheidung

Sachbearbeiter/in: gez. Matthias Blanke	Stellv. Fachbereichsleiter/in: gez. Olaf Freitag
--	---

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 14 Baugesetzbuch wird der Erlass der anliegenden Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist dem anliegenden Lageplan zu entnehmen.

Sach- und Rechtslage:

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Schließung von Bahnübergängen in der Stadt Varel wurde festgestellt, dass das Grundstück Zum Jadebusen 118 bei einer höhenungleichen Umgestaltung des Bahnüberganges Zum Jadebusen benötigt wird. Gemäß Variante 6 der Machbarkeitsstudie wäre vorgesehen, den Bahnübergang Zum Jadebusen zu schließen und östlich des Bahnüberganges durch eine Unterführung zu ersetzen. Hierbei würde das Grundstück Zum Jadebusen 118 für die Umsetzung dieser Variante benötigt. Im Rahmen der Diskussion wurde Variante 6 von den städtischen Ausschüssen sowie dem Landkreis Friesland als Möglichkeit favorisiert.

Zwischenzeitlich wurde eine Bauvoranfrage auf Umnutzung des Gebäudes Zum Jadebusen 118 gestellt. Derzeit steht das Gebäude leer. Mit einer entsprechenden neuen Nutzung würde die Umsetzung der Schließung des Bahnüberganges gemäß Variante 6 schwieriger oder unmöglich, weil dann in eine bestehende Nutzung eingegriffen werden müsste.

Zur Sicherung der Planungsmöglichkeiten der Stadt Varel bzw. des Landkreises Friesland und der DB AG kommt der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB in Betracht. Hierzu müsste der Rat der Stadt Varel die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich des Grundstückes Zum Jadebusen 118 beschließen.

Mit Beschluss vom 24.02.2011 hat der Rat der Stadt Varel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 200 (Bereich zwischen Dangastermoor und Langedamm) unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Varel beschlossen. Es wäre insofern auch möglich, den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan um die Straßenführung gemäß Variante 6 und das Grundstück Zum Jadebusen 118 zu erweitern (siehe Vorlage 003/2012).

Mit der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB regelt die Stadt Varel, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (alle Bauvorhaben) nicht durchgeführt werden dürfen. Zudem dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht durchgeführt werden. Die Möglichkeit des § 14 BauGB auch die Beseitigung von Vorhaben zu verhindern ist für die Planungsabsichten der Stadt Varel nicht erforderlich; insofern wurde dieser Aspekt nicht in den Entwurf der Satzung aufgenommen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre braucht dabei nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 200 zu umfassen, da lediglich in einem Teilbereich des Bebauungsplanes die Veränderungssperre zur Sicherung der Planungsabsicht „Schließung des Bahnüberganges Zum Jadebusen“ notwendig ist.

Der Satzungsentwurf zur Veränderungssperre mitsamt dem vorgeschlagenen Geltungsbereich ist in der Anlage beigefügt.