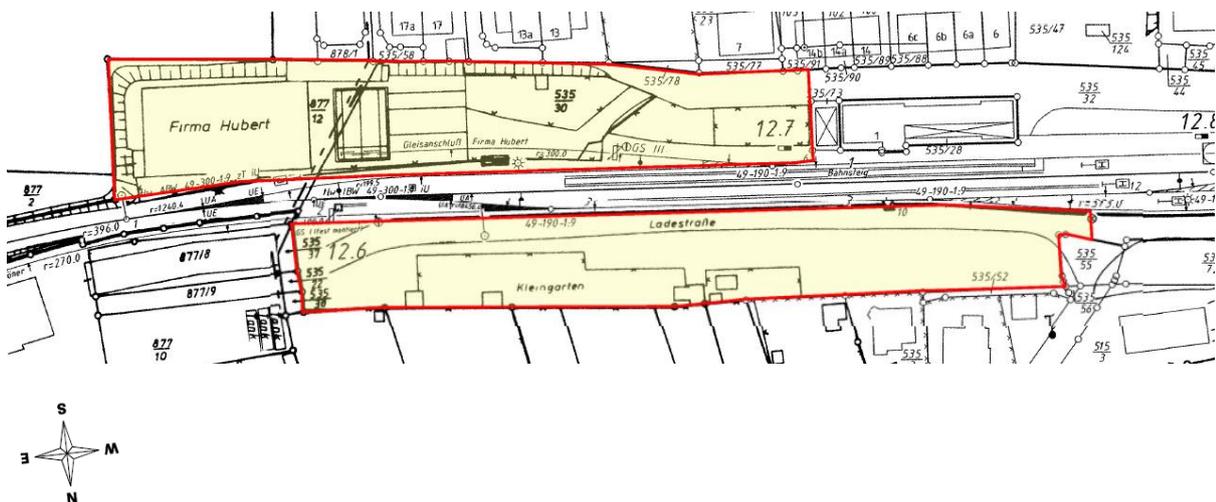


Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Kreß		
Beratung Marktgemeinderat	Datum 17.06.2019	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Eventuelle Aufstellung eines Bebauungsplanes und Erlass einer Veränderungssperre im Bereich des Bahnhofs Cadolzburg			
Anlagen: EntwurfBPlanBahnhofsarealCadolzburg			

Sachverhalt:

Die Bahn gibt für verschiedene Bereiche im Umfeld des Bahnhofes die Nutzung an Teilflächen auf.



Bauleitplanung:

Diese Bereiche sind noch als Bahngelände gewidmet. Für diese Flächen hat der Markt im Grundsatz keine Planungsbefugnis. Die eingeschränkte Planungshoheit bedeutet nicht, dass der Markt ein Planungsverfahren solange nicht in Gang setzen oder betreiben darf, wie die zu beplanende Fläche noch den rechtlichen Charakter einer Bahnanlage hat. Vielmehr kann er, wenn mit hinreichender Sicherheit die Aufhebung der besonderen bahnrechtlichen Zweckbestimmungen einer Fläche bevorsteht, die für diesen Fall zu erwartenden Nutzungswünsche von vornherein in die von ihm bauplanungsrechtliche für angemessen und erforderlich erachtete Richtung lenken. Dies kann dadurch geschehen, dass er eine Bauleitplanung einleitet. Nach der Entwidmung lebt die kommunale Planungshoheit unmittelbar wieder auf.

Die Verwaltung empfiehlt daher sich schon frühzeitig und noch vor der Entwidmung Überlegungen hinsichtlich einer Nachfolgenutzung anzustellen.

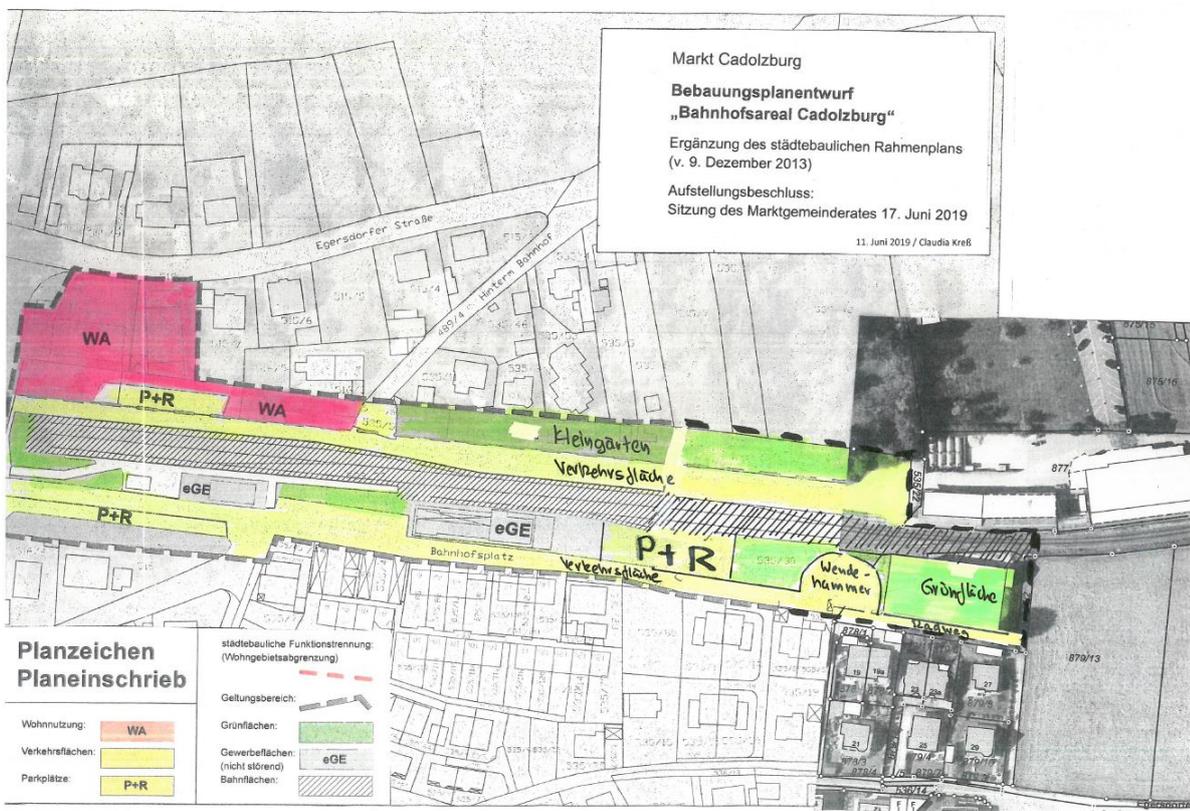
Die Interessen des Marktes zielen dabei dahin, eine sinnvolle, in das gesamtörtliche Entwicklungskonzept sich einfügende Folgenutzung zu ermöglichen. Aus dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)“ des Marktes Cadolzburg sind folgende Handlungsempfehlungen für das Bahnhofsareal zu entnehmen:

- Gestaltung des Bahnhofsplatzes als Entree zum Altort
- Abriss oder Integration der leerstehenden Lagerhalle
- Entwicklung weiterer attraktiver Fußwegeverbindungen zur Versorgungsinfrastruktur und zum Altort
- Bushaltestelle
- Stellplätze für KFZ und Räder
- E-Bike und E-Auto Ladestationen
- Infotafel

Eine Rücksprache mit der Regierung hat ergeben, dass eventuell für Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände Städtebauförderungsmittel zur Verfügung stehen könnten. Auch eine Förderung nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) sowie nach dem Finanzausgleichsgesetzes (FAG) ist denkbar.

Die Verwaltung schlägt aufgrund der Handlungsempfehlungen aus dem ISEK, der bestehenden Lärm- und Verkehrssituation und der vorhandenen Nutzung die Ergänzung des bestehenden Rahmenplanes vor. Für das Gesamtareal „Bahnhof Cadolzburg“ soll ein Bebauungsplan mit folgenden denkbaren Nutzungen aufgestellt werden:

- Parkplätze
- nicht störendes Gewerbe
- Grünflächen
- Kleingartenfläche
- Verkehrsfläche
- Wohnnutzung
- Bahnflächen



Der Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg stellt den Bereich wie folgt dar:



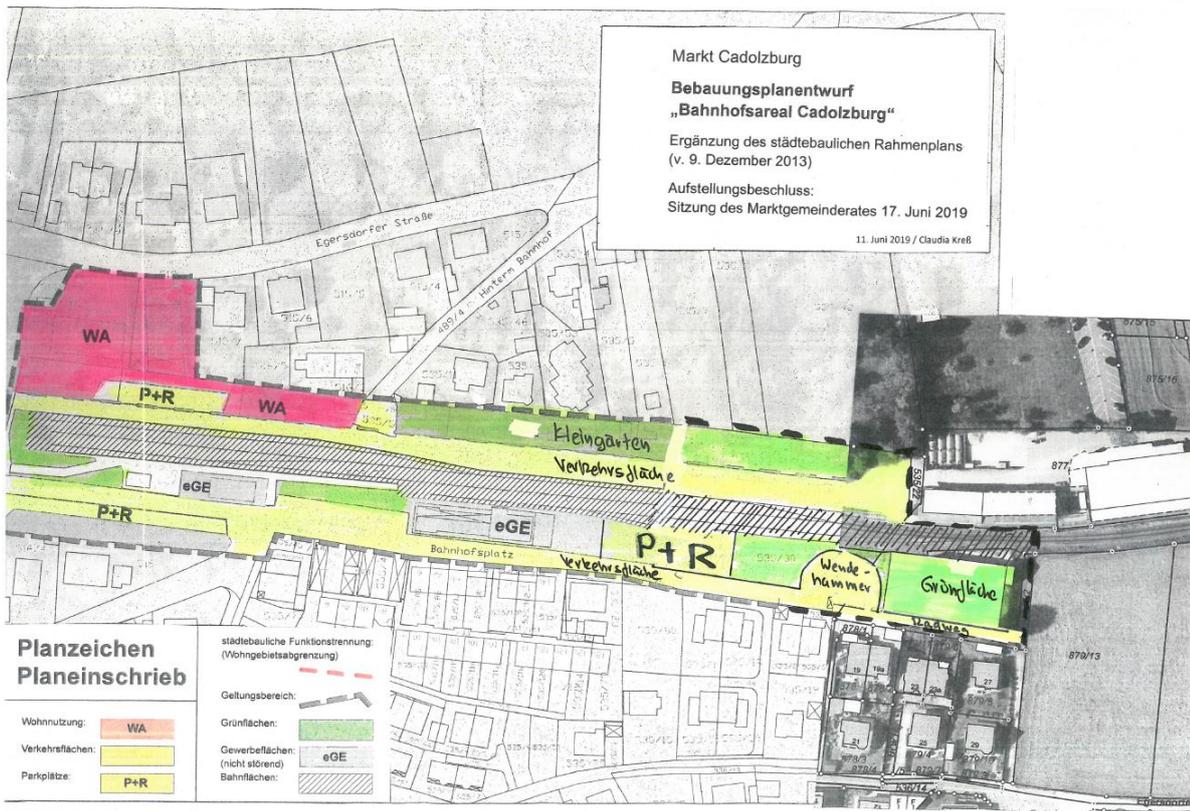
Veränderungssperre:

Für eine Bahnanlage kann auch eine inhaltlich mit ihrer Zweckbestimmung unvereinbare gemeindliche Bauleitplanung eingeleitet und durch eine Veränderungssperre gesichert werden, wenn mit hinreichender Sicherheit die Aufhebung der bahnrechtlichen Widmung bevorsteht. Zur Sicherung dieser Planungen schlägt daher die Verwaltung den Erlass einer Veränderungssperre vor.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt für den Bereich des Bahnhofs Cadolzburg die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit folgenden Nutzungen:

- Parkplätze
- nicht störendes Gewerbe
- Grünflächen
- Kleingartenfläche
- Verkehrsfläche
- Wohnnutzung
- Bahnflächen



Zur Sicherung der Planungen für den künftigen Planbereich beschließt der Marktgemeinderat den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt für den Bereich einen Antrag auf Entwidmung zu stellen. Etwaige Fördermöglichkeiten sind zu prüfen.