Vorlage Nr. 2020/122 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Hö
Balingen, 27.04.2020

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 13.05.2020	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 26.05.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes "Wilhelm-Kraut-Straße / Steinachstraße", Balingen

Satzungsbeschluss

Anlagen

1. Lageplan zum Satzungsbeschluss Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes und Örtliche Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße / Steinachstraße“
2. Luftbild zum Satzungsbeschluss Veränderungssperre Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße / Steinachstraße“
3. Satzungsentwurf

Beschlussantrag:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße / Steinachstraße“ in Balingen wird eine Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet bildet einen Teil der südlichen Stadteingangssituation entlang der Wilhelm-Kraut-Straße/L365. Die nördlich angrenzenden Gebäude bis Wilhelm-Kraut-Straße 52 weisen eine geschlossene Bauweise mit straßenseitig und seitlich grenzständiger Bebauung auf.

Im zur Überplanung anstehenden Gebiet ab Grundstück Flurstück Nr. 1481/1 verändert sich die südliche Vorstadtbebauung. Es schließt sich eine historisch entstandene, städtebaulich erwünschte, eher aufgelockerte offene Bauweise an. Die in offener Bauweise errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude sind in der Regel rund 8 m von der Wilhelm-Kraut-Straße abgerückt. Die Vorgartenfläche zwischen Straße und Gebäude dient zur Begrünung und zur offenen Parkierung. Ein Baulinienplan vom 05.05.1930, der in den 1960er Jahren aufgehoben wurde, sicherte einst diesen Vorgartenbereich, wo mit Ausnahme der Stellplätze keine selbstständigen Hauptanlagen und Nebenanlagen anzutreffen sind.

Die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet richtet sich derzeit nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ aus dem Jahr 2006. Darüber hinaus gelten die Vorgaben nach § 34 Baugesetzbuch für den unbeplanten Innenbereich.

Zielsetzung Bebauungsplanverfahren

Am 23.07.2019 fasste der Gemeinderat der Stadt Balingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße / Steinachstraße“, mit dem der einfache Bebauungsplan „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ geändert und zumindest teilweise qualifiziert werden soll. Im Bebauungsplanverfahren soll insbesondere die überbaubare Grundstücksfläche im Quartier untersucht und festgesetzt werden. Es ist beabsichtigt, den Vorstadtcharakter und den aufgelockerte Vorgartenbereich zur Wilhelm-Kraut-Straße in seiner bisherigen Form zu erhalten. Baulichen Anlagen als selbstständige Hochbauten sollen in diesem Bereich nicht zulässig sein.

Insgesamt soll eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet und das für die Balinger Vorstadt in diesem Bereich typische Orts- und Erscheinungsbildes entlang der Wilhelm-Kraut-Straße erhalten bleiben. Regelungen zur Sicherung des Stadtgrün sollen in diesem Zusammenhang getroffen werden.

Auf die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses formulierte Zielsetzung wird verwiesen.

Sicherung der Planung

Bei der Unteren Baurechtsbehörde wurde ein Baugesuch zur Errichtung einer großflächigen, beleuchteten Werbeanlage (rund 10 m² Ansichtsfläche) senkrecht zur Gehweghinterkante, im Vorgartenbereich des Gebäudes Wilhelm-Kraut-Straße 64, eingereicht. Es handelt sich um eine Werbetafel mit sog. Monofuß mit einer Gesamthöhe von insgesamt 5,30 m und einer Ansichtsfläche von 2,60 m mal 3,60 m. Die unmittelbar an der Grundstücksgrenze platzierte Werbeanlage tritt städtebaulich stark in Erscheinung. Es handelt sich um eine selbstständige gewerbliche Nutzung, die vom Grundsatz her in einem Mischgebiet zulässig wäre. Der beantragte Standort entspricht voraussichtlich nicht der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Balingen.

Das Baugesuch wurde nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) von der Baurechtsbehörde für 12 Monate zurückgestellt. Eine Genehmigung hätte die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht.

Eine Gemeinde, die eine bestimmte Bauleitplanung verfolgt, darf sich der dafür vorgesehenen

Sicherungsinstrumente der §§ 14 ff. BauGB bedienen. Die sachliche Rechtfertigung für die Erforderlichkeit der Veränderungssperre liegt bereits in der von der Gemeinde betriebenen Bauleitplanung und deren Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB selbst.

Nachdem sich der Bebauungsplan „Wilhelm-Kraut-Straße / Steinachstraße“ in Balingen noch im Verfahren befindet, soll das weitere Verfahren nun über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB gesichert werden.
Die sachliche Rechtfertigung für die Erforderlichkeit der Veränderungssperre liegt in der von der Stadt Balingen betriebenen Bauleitplanung und deren Erforderlichkeit.

Inhalt der Veränderungssperre

Der Veränderungssperre unterliegen vom Grundsatz her alle Vorhaben nach § 29 BauGB. Sie hat entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB zum Inhalt, dass diese Vorhaben wie Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen.

Von einer Veränderungssperre werden Ausnahmen zugelassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§14 Abs. 2 BauGB) bzw. das Planungskonzept des Bebauungsplanes „Wilhelm-Kraut-Straße / Steinachstraße“ nicht berührt oder die Durchführung der Planung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird.

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Geltungsbereich kann dem Satzungsentwurf entnommen werden. Sie hat für die Dauer von zwei Jahren Gültigkeit bzw. endet vorher, wenn die Bauleitplanung verbindlich abgeschlossen ist. Bei Bedarf kann die Stadt die Frist nochmals um ein weiteres Jahr verlängern. Der Zeitraum der Zurückstellung des Baugesuches wird individuell angerechnet. Eine Entschädigungspflicht für Vermögensnachteile kann nur entstehen, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre dauert.

Sabine Stengel