

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss
Gemeinderat

öffentlich
öffentlich

am 17.03.2021
am 30.03.2021

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – 1. Änderung“, Balingen

Satzungsbeschluss

Anlagen

1. Lageplan zum Satzungsbeschluss der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes und der Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung"
2. Luftbild zum Satzungsbeschluss der Veränderungssperre für den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschriften "Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung"
3. Satzungsentwurf

Beschlussantrag:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes "Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung" in Balingen wird eine Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 26.05.2020 fasste der Gemeinderat der Stadt Balingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung" mit dem Ziel, durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baufenster, die Ausweisung von Abstands- bzw. Freiflächen zur Rosenfelder Straße sowie der Festlegung von Pflanzgeboten eine städtebaulich geordnete Situation einschließlich der Freihaltung von Sichtbeziehungen zu erreichen. Über die Festlegung von Baugrenzen soll erreicht werden, dass zukünftig Gebäude, wie auch sonstige relevante bauliche Anlagen die stadträumlich wirksam werden, wie z.B. bestimmte Nebenanlagen oder auch freistehende Werbeträger, analog der heute bereits bestehenden Baufluchten im näheren Umfeld, einen Abstand von mindestens ca. 5,0 m zur Rosenfelder Straße einzuhalten haben. Zugleich soll über Baugrenzen sichergestellt werden, dass derartige bauliche Anlagen zu Wohngrundstücken einen angemessenen, die Wohnqualität sichernden Abstand einzuhalten haben.

Das Plangebiet mit rund 0,6 ha befindet sich im Norden der Kernstadt Balingen, zwischen Rosenfelder Straße, Johannesstraße, Rosenstraße und Vogt-Ehinger-Straße. Das Areal ist großteils von Wohnbebauung geprägt. Im Plangebiet liegt aber auch ein 2.156 m² großes, als Parkplatz zugunsten eines benachbarten Gewerbebetriebes genutztes Grundstück.

Das Areal ist bereits durch den am 07.07.2005 rechtskräftig gewordenen einfachen Bebauungsplan „Rosenfelder Straße/Hopfstraße – Art der baulichen Nutzung“ überplant, der nur die Art der baulichen Nutzung regelt. Darin ist der westliche Teil des nun zur qualifizierten Überplanung anstehenden Quartiers als Allgemeines Wohngebiet (WA) und der östliche Bereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Vorgartenzone nördlich der Grundstücke Flst. Nr. 3297 und 3297/2 liegt bisher nicht im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Insgesamt soll das Plangebiet qualifiziert überplant und städtebaulich und ökologisch aufgewertet werden.

Auf die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses formulierte Zielsetzung wird verwiesen.

Sicherung der Planung

Mit Bescheid vom 10.06.2020 wurde ein Baugesuch, das die Versetzung einer genehmigten Werbeanlage um 5 m nach Norden, unmittelbar an die Gehweghinterkante zur Rosenfelder Straße sowie um 5 m nach Westen, unmittelbar an die Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung bzw. der dortigen Grünfläche, zum Inhalt hatte nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) von der Baurechtsbehörde zunächst für 12 Monate zurückgestellt.

Der beantragte Standort unmittelbar an der Rosenfelder Straße entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung, die im Aufstellungsbeschluss ausgeführt und dargelegt wurde. Eine Genehmigung würde die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen.

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. Eine Verlängerung der Zurückstellung ist nach Ablauf eines Jahres rechtlich nicht mehr möglich.

Der Bebauungsplan "Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung" in Balingen befindet sich noch im Verfahren; der Bebauungsplanentwurf ist in Bearbeitung. Das Verfahren soll nun über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB bis auf weiteres gesichert werden.

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 "Rosenfelder Straße/Hopfstraße - 1. Änderung" 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 hierbei individuell angerechnet. Eine Entschädigungspflicht für Vermögensnachteile kann nur entstehen, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre dauert.

Sabine Stengel