Vorlage Nr. 2019/200 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

WM
Balingen, 05.07.2019

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Endingen	**öffentlich**	am 15.07.2019	Anhörung
Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 17.07.2019	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 23.07.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes ‚Schömbergerstraße-Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen', Balingen-Endingen

Satzungsbeschluss

Anlagen: 3

1. Lageplan zum Satzungsbeschluss Veränderungssperre
   Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen'
2. Luftbild zum Satzungsbeschluss Veränderungssperre
   Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen'
3. Satzung

Beschlussantrag:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen" in Balingen-Endingen wird eine Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Standorte entlang der Hauptdurchgangsstraßen sind für Werbeanlagen, speziell auch für großformatige Plakattafeln, aufgrund der hohen Verkehrsdichte und der guten Sichtbarkeit sehr interessant und werbewirksam. Die Werbeanlagen werden von einer Vielzahl von Verkehrsteilnehmern wahrgenommen.

Aufgrund der Werbewirksamkeit entlang der Schömberger Straße herrscht hier ein vermehrter Ansiedlungsdruck. Da die Errichtung von Werbeanlagen, gerade bei großflächigen Erscheinungsformen, sehr ortsbildprägend sind und unmittelbar den städtebaulichen Charakter, das Gesamterscheinungsbild des Gebiets sowie das Wohnumfeld und die Wohnattraktivität beeinflussen, ist, neben anderen ortsgestalterischen und wohnumfeldverbessernden Maßnahmen, eine Beschränkung und Regulierung von Werbeanlagen für die Erhaltung eines Ortsbildes, gerade bei historisch gewachsenen Altortlagen wichtig, um eine angemessene städtebauliche Gestaltung des Plangebiets zu erreichen.

Die aktuell laufenden Umstrukturierungen mit einer erhöhten Anzahl von Genehmigungsanträgen für speziell großformatige Werbeanlagen, werden durch das hohe Verkehrsaufkommen entlang der Ortsdurchfahrt maßgeblich mitbeeinflusst. Durch die entstehenden Lärmbelastungen wird die Wohnqualität bereits maßgeblich beeinträchtigt. Bei Hinzutreten auch optischer Beeinträchtigung des Ortsbildes, beispielsweise durch für die feingliedrige Baustruktur im Altort unmaßstäbliche Werbeanlagen, wird ein Quartier bzw. ein Straßenzug weiter stark in der Wohnstandortgunst verlieren wird. Hierdurch besteht die Gefahr, dass einzelne Gebäude nur unter erschwerten Bedingungen einer Nachnutzung zugeführt werden können und sich gegebenenfalls auch dem Wohnen unzuträgliche Umnutzungen oder Wohnumfeldgestaltungen ergeben könnten. Dies kann bereits in den letzten Jahren in Endingen zunehmend entlang der B 27 beobachtet werden. Eine Aufrechterhaltung der Wohnnutzung ist gerade zur Erhaltung des Gebietscharakters im Altort von essentieller Bedeutung.

Die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet richtet sich derzeit überwiegend nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Umgebungsbebauung entspricht einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO. Nutzungen sind gemäß diesem Gebietstyp, wie in der Baunutzungsverordnung beschrieben, zulässig.

Für die Schömberger Straße soll nunmehr ein einfacher Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden, um Rechtsicherheit und Rechtsklarheit über die möglichen Arten von baulichen Nutzungen, aber auch in Bezug auf Werbeanlagen, zu schaffen. Hierdurch soll insbesondere die angestrebte städtebauliche Entwicklung gefördert und einem möglichen Attraktivitätsverlust entgegengewirkt werden, um die Wohnqualitäten zu sichern bzw. nachhaltig und langfristig zu verbessern.

Auf die Begründung und die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses formulierte Zielsetzung wird verwiesen.

Sicherung der Planung

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 ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen‘ in Balingen-Endingen 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 „Altort Engstlatt – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ 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