

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 16.06.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 24.06.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.06.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße“, Balingen-Frommern

Satzungsbeschluss

Anlagen

1. Lageplan zum Satzungsbeschluss der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes und der Örtliche Bauvorschriften "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße"
2. Luftbild zum Satzungsbeschluss der Veränderungssperre für den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschriften "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße"
3. Satzungsentwurf

Beschlussantrag:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße" in Balingen-Frommern wird eine Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

In dem historisch von ehemals bäuerlichen Anwesen und landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Gebiet zwischen Benneckstraße, Waldstetter Straße und Rudolfstraße, auf dem sich unter anderem eine ehemalige Gärtnerei und eine ehemalige Möbelfabrik befinden, fand in den letzten Jahren ein Wandel hin zu Wohn- und Büronutzung statt. Die landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen sind nahezu vollständig erloschen.

Da es für das Plangebiet noch keinen Bebauungsplan gibt, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch für den unbeplanten Innenbereich.

Zielsetzung Bebauungsplanverfahren

Am 30.06.2020 fasste der Gemeinderat der Stadt Balingen den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße" mit dem Ziel, im Wege der Innenentwicklung und Nachverdichtung die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bebaubarkeit zu prüfen und zu regeln. Um der zukünftig zu erwartenden Entwicklung in Richtung Wohnnutzung gerecht zu werden, soll als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet geprüft werden. Insbesondere soll auf Grundlage eines Baugesuchs vom März 2020 geprüft werden, in welchem Maß eine angemessene Nachverdichtung mit Wohnnutzung und das Wohnen nicht störendem Gewerbe in dieser Lage realisiert werden kann.

Auf die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses formulierte Zielsetzung wird verwiesen.

Sicherung der Planung

Mit Bescheid vom 20.09.2020 wurde das Baugesuch für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten und einer Tiefgarage nach § 15 Baugesetzbuch (BauGB) von der Baurechtsbehörde zunächst für 12 Monate zurückgestellt.

Da das Ziel des Bebauungsplanverfahrens darin besteht, das Maß einer angemessenen Nachverdichtung in dieser Lage zu prüfen und zu regeln, ist zu befürchten, dass das beantragte Bauvorhaben mit 12 Wohneinheiten und Unterbringung des Parkierungsverkehrs eine zu starke Verdichtung darstellt und damit nicht der städtebaulichen Zielsetzung entspricht, 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 "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße" in Balingen-Frommern 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, Umbau-

ten 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 "Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße" 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