

Vorlage

Vorlage: 2022/065

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
 Verfasser: Barbara Thévenot

Bebauungsplan "Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße"; Aufstellung einer Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB

Bezugsvorlagen: 2021/050; 2022/049
 Anlage 1 Satzung
 Anlage 2 Abgrenzungsplan vom 16. März 2022

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
13.04.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Sicherstellung der städtebaulich geordneten Entwicklung durch eingegangene, entgegenstehende Baugesuche.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt eine Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB für das Gebiet des Bebauungsplanes „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Keine.

Klimatische Auswirkungen

Keine.

Personelle Auswirkungen

Keine.

Sachverhalt

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 03. März 2021 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl gefasst, da im Rahmen eines Bauantrages für ein Baugrundstück eine sehr hohe Nachverdichtung beantragt wurde. Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße am südlichen Rand der Kernstadt weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf, die sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden auszeichnet, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Der im Gebiet vorkommende hohe Grün- und Freiflächenanteil erinnert an ein gartenstadtähnliches Viertel. Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, Spannungen und unerwünschte Tendenzen bei der Bebauung zu vermeiden und bei der Entwicklung des Gebiets

die ursprüngliche Bauweise zu erhalten.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Vermessungen beauftragt, um ein möglichst genaues Erfassen des Bestandes als Grundlage für die künftigen Festsetzungen zu erhalten. Zudem muss das Thema Schallschutz in gewissem Umfang berücksichtigt werden, auch wenn durch den Bebauungsplan der Maßstab und die Verdichtung nicht wesentlich erhöht werden sollen. Außerdem läuft die Zurückstellung des eingereichten Bauantrages aus. Wegen dem Umfang der Aufgabe und der Priorität des Verfahrensabschlusses anderer Bebauungspläne, wie z.B. „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“, wird daher mehr Zeit benötigt, als ursprünglich vorgesehen. Durch den Erlass der Veränderungssperre kann im Geltungsbereich der Satzung ein befristetes repressives Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt begründet werden. Die Veränderungssperre dient darum dem vorübergehenden Schutz der Planungshoheit der Gemeinde während der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“. Es ist geplant, den Bebauungsplanentwurf noch vor der Sommerpause in den Gremien zu behandeln.

Zur Sicherung der in Aufstellungsbeschluss vom 03. März 2021 definierten Planungsziele muss daher gemäß § 14 ff. Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre beschlossen werden. Als Geltungsbereich für die Veränderungssperre wurde der gesamte Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses übernommen, da nicht abzuschätzen ist, ob in nächster Zeit noch weitere Bauvorhaben im Gebiet auftreten werden. Das für den Beschluss der Veränderungssperre erforderliche Mindestmaß an Konkretisierung ist bereits vorhanden. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan vom 16. März 2022.

Der Technische Ausschuss hat der Veränderungssperre mehrheitlich (mit einer Gegenstimme) zugestimmt.