

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Frau Edith
Putschbach

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
30.01.2014

-
1. **Betreff:** Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1
"Talacker" in Bühl – 2. Verlängerung
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	05.05.2014	öffentlich
2. Gemeinderat	02.06.2014	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Talacker“ in Bühl wird eine Satzung über die 2. Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre gemäß §17 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Frau Edith
Putschbach

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
30.01.2014

Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1
"Talacker" in Bühl – 2. Verlängerung

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Diese Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 20.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Talacker“ zu ändern und zu ergänzen (Drucksache Nr.183/10).

Das Erfordernis für die 2. Änderung und Ergänzung ist die Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts für Bühl, welches unter intensiver Einbeziehung der Bühler Bürgerinnen erarbeitet und am 06.10.2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Das Konzept sieht u.a. vor, die Ortsmitte zu stärken und den zentralen Grünraum aus Friedhof, Park, Schule bzw. Kindergarten, Sport- und Festhalle zu einer "grünen Mitte" zu entwickeln, zu gestalten und von zusätzlicher Bebauung und Verkehr freizuhalten.

Der bisher geltende Bebauungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung umfasst nur den südlichen Teil des zentralen Grünraums. Die Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden ist deshalb erforderlich, um den zentralen Bereich insgesamt darstellen und mit verbindlichen Festsetzungen sichern zu können. Ein weiterer Änderungsgrund besteht darin, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan genügt und einige Festsetzungen durch die spätere Entwicklung überholt sind.

Zur Sicherung der Ziele der Bebauungsplanung während der Planbearbeitung und dem förmlichen Änderungsverfahren wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und bekanntgemacht. Der Anlass für den Einsatz dieses speziellen planungsrechtlichen Sicherungsinstruments war durch den Eingang einer Bauvoranfrage zur Bebauung zweier zentral gelegener Grundstücke gegeben. Ein nach gültigem Planungsrecht zu erwartender positiver Bescheid hätte die Durchführung der Planung in Frage gestellt.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/14

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Frau Edith Putschbach	82-2362	30.01.2014

Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1
"Talacker" in Bühl – 2. Verlängerung

Mit der Bekanntmachung in richtiger Form am 30.07.2011 trat die Veränderungssperre nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2010 (siehe Drucksache Nr. 184/10) in Kraft. Der Gemeinderat hat am 13.05.2013 (siehe Drucksache 036/13) die Verlängerung der Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.07.2013 im Offenblatt bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung trat die verlängerte Veränderungssperre in Kraft.

Inzwischen ist abzusehen, dass auch unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen ersten Verlängerung der Bebauungsplan nicht rechtzeitig vor Ablauf der Veränderungssperre in Kraft treten wird, da die Erarbeitung der wesentlichen Planinhalte weitere Bearbeitungszeit in Anspruch nehmen wird.

Die für die reguläre Dauer der Veränderungssperre vorgesehene Bearbeitung des Bebauungsplans musste unterbrochen werden, da zunächst die Standortsuche für den Neubau einer Kindertagesstätte in Bühl abgeschlossen werden musste. Zu den untersuchten Standorten gehörten auch Teilbereiche im zentralen Bereich der "Grünen Ortsmitte".

Im Anschluss daran fielen grundlegende kommunale Planungsentscheidungen mit räumlichen Auswirkungen: So hat der Gemeinderat im Frühjahr 2012 über die Neustrukturierung des Schul- und Vorschulbereichs in den Ortsteilen Bühl, Griesheim, Weier und Waltersweier entschieden. Die Folge war die Aufgabe des bestehenden Schulhauses in Bühl für Schulzwecke und die Möglichkeit, die geplante Kindertagesstätte an seiner Stelle einzurichten. Die Überprüfung des Flächenbedarfs für die neue Einrichtung konnte erst Ende 2012 mit der Entscheidung für den (Um-)Bau auf dem bestehenden Schulgrundstück ohne zusätzlichen Flächenbedarf ihren Abschluss finden. Erst mit dieser Entscheidung kann die endgültige Abgrenzung und planerische Bestimmung der künftig erforderlichen "Fläche für den Gemeinbedarf" im zentralen Bereich des Plangebiets vorgenommen werden.

Aufgrund der spezifischen Eigentumsverhältnisse und Grundstückszuschnitte in diesem Bereich sind für eine Neuordnung schwierige Abwägungsprozesse erforderlich. Mit einem privaten Grunderwerbsvorhaben zugunsten des Ortsteils im vergangenen Jahr hatte sich kurzfristig eine Lösung unterschiedlicher Interessen abgezeichnet, die dann jedoch aus anderen Gründen nicht realisiert werden konnte. Auch diese Erwartung führte zu einem Zeitverlust in der planerischen Bearbeitung.

Die Schilderung dieser Vorgänge soll zeigen, dass während der Geltung der Veränderungssperre die in § 17 Abs. 2 BauGB genannten "besonderen Umstände" eingetreten sind, die eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre rechtfertigen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

020/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von:
Frau Edith
Putschbach

Tel. Nr.:
82-2362

Datum:
30.01.2014

Betreff: Veränderungssperre im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1
"Talacker" in Bühl – 2. Verlängerung

Die Verlängerung der Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 5 BauGB nach Rechtsverbindlichkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Talacker“, spätestens aber am 30.07.2015, außer Kraft.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereichsgrenze
2. Satzung über die 2. Verlängerung der Veränderungssperre