

Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre

gemäß § 14 BauGB

Für das Gebiet „Burgfelden Süd“

Albstadt-Burgfelden

Sachlage

Die im Stadtteil Burgfelden zur Verfügung stehenden bebaubaren Flächen erschöpfen sich auf einige wenige Flurstücke, welche sich ausschließlich in privatem Besitz befinden. Städtische Bauplätze können zurzeit nicht angeboten werden. Deshalb sollen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Bereich „Im Öschle“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und die Bebaubarkeit des Areals geschaffen werden. Die Erschließung erfolgt über die Straßen „Im Öschle“ im Süden und „Duwinkelweg“ im Norden. Die innere Erschließung soll über eine noch herzustellende Verkehrsfläche als Verbindungsstraße zwischen „Im Öschle“ und „Duwinkelweg“ organisiert werden.

Das gesamte Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt / Bitz als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden noch weitere Flächen südlich des beschriebenen Bereichs „Im Öschle“ miteinbezogen. Hier soll durch eine maßvolle Nachverdichtung das städtebauliche Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung verfolgt werden. Außerdem sollen durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen geschaffen werden.

Darüber hinaus stellt der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die endgültige Herstellung der Straße „Im Öschle“ dar.

Begründung der Veränderungssperre

Zur Absicherung der beabsichtigten planerischen Bestrebungen ist es erforderlich für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB anzuordnen. Die Gemeinde plant mit der Bebauungsplanänderung die Überplanung und Neuordnung des Bereiches. Hierzu ist es erforderlich, dass während des Planaufstellungsverfahrens, der Planungsraum vor der Errichtung baulicher Anlagen, die den Vorhaben des künftigen Bebauungsplanes entgegenstehen, gesichert wird. Des Weiteren dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, nicht durchgeführt werden.

Mit der Veränderungssperre soll vor allem der Bereich zwischen „Duwinkelweg“ und „Im Öschle“ abgesichert werden. Die Fläche liegt am Ortsrand des Stadtteils Burgfelden und stellt eine Entwicklungsfläche für künftige Wohnbebauung dar. Des Weiteren befindet sich die Fläche in einem sensiblen Bereich aufgrund ihrer Nähe zum angrenzenden Naturraum. Mit der Bebauungsplanänderung soll das Areal zwischen „Duwinkelweg“ und

„Im Öschle“ neue planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen erhalten, um Voraussetzungen für die Bebaubarkeit und somit neue Bauplätze für Burgfelden zu schaffen. Darüber hinaus ist es notwendig, das Planungsgebiet weiter zu erschließen. Somit dient die Veränderungssperre der Sicherung der städtischen Planungsabsichten innerhalb des Bereichs zwischen „Duwinkelweg“ und „Im Öschle“.

Die Planungen werden derzeit von der Gemeinde erarbeitet. Damit das Planvorhaben nicht behindert wird, ist die Veränderungssperre aus vorhergehenden Gründen notwendig.

Die rechtliche Grundlage für die Veränderungssperre bildet der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanverfahrens „Burgfelden Süd“.

Aufgestellt:

Albstadt, den 14.06.2017