



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/597/2020

Tagesordnungspunkt		
Veränderungssperre "Am Bahnhofsplatz", OT Berghausen - 1. Verlängerung der Veränderungssperre - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 18.06.2020
Bearbeiter:	Vladislav	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	30.06.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre "Am Bahnhofsplatz", OT Berghausen (Anlagen: Satzung, Karte). Die Satzung tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Gebiet / Sicherung der Planung

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	XX.XX		
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	xxx €		
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	xxx €		
davon Abschreibungen	xxx		
Jahr	Erträge	Aufwand	Sachkonto
2020	€	€	
2021	€	€	
2022	€	€	
2023	€	€	
2024	€	€	

außer-/überplanmäßiger Aufwand

Personelle Auswirkungen:

Bindung Stellenanteile geh. Dienst



Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 und mit Beschluss vom 25.06.2019 eine Veränderungssperre für das Plangebiet „Am Bahnhofsplatz“, Ortsteil Berghausen angeordnet. Auf BV/137/2018/2 wird an dieser Stelle verwiesen. Die Satzung ist am 05.07.2019 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 03.08.2020 außer Kraft. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre erneut beschlossen. Bei der Geltungsdauer der Veränderungssperre wurde die Geltungsdauer der Veränderungssperre vom 24.07.2018, in Kraft getreten am 03.08.2018, berücksichtigt.

Im Zuge der erneuten Beschlussfassung der Veränderungssperre 2019 wurden die im Erläuterungsbericht zum Planentwurf / Entwicklungskonzept „Am Bahnhofsplatz“ vom 10.05.2019 genannten Planungsziele zu Grunde gelegt:

„Die damaligen Ziele der Dorfentwicklung haben sich im Wesentlichen nicht geändert; vielmehr wurden diese weiterentwickelt und fortgeschrieben:

- *Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit entsprechenden Vorgaben / Festsetzungen soll die vorhandene städtebauliche Struktur bzw. das Viertel selbst (auf den Kfz-Verkehr bezogen im Übrigen die einzige „Ruhezone“ im Ortsteil Berghausen) als fußläufig erschließbares gemischtes / kombiniertes Quartier (Versorgungs- und Dienstleistungszentrum / Wohnnutzung) gesichert und dauerhaft erhalten werden. Bereiche für mögliche Maßnahmen der Nachverdichtung (Wohnen) werden ausgewiesen. Ebenso werden Aussagen zu den zulässigen Nutzungen der einzelnen Geschosse getroffen. Der Bahnhofsplatz soll als integrativer Ortsteil mit kurzen Wegen auch Wohnen, Gewerbe und Arbeiten miteinander verbinden. Hierbei ist durch entsprechende Festsetzungen ein verträgliches Mit- und Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu erreichen. Ein möglicher Trading-Down-Effekt soll dauerhaft ausgeschlossen werden (Ausschluss von Vergnügungsstätten).*
- *Die bestehende Verbindung (Fußgänger / Radfahrer) von Unter- und Oberdorf an das Versorgungszentrum (Verbrauchermärkte / Drogeriemarkt) auf dem TIPP-Areal an der Wöschbacher Straße ist nicht mehr zeitgemäß – dies betrifft insbesondere die Verkehrsbauwerke aus den 70-er und 80-er (fehlende Barrierefreiheit). Die Bedeutung dieser Wegeverbindung wurde bereits im Zuge des Projekts „Pfinztal 2030“ festgestellt und hervorgehoben. Hier werden im Zuge der aktuellen Auseinandersetzung mit dem Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an heutige Standards sowie konkrete Vorschläge zur Aufwertung erarbeitet.*
- *Der Bahnhofsplatz soll in seiner Funktion als öffentliche / frei zugängliche Begegnungsstätte für alle Altersgruppen erhalten und weiter gestärkt werden (auch: Steigerung der Aufenthaltsqualität). Die Belebung der Platzanlage, die derzeit insbesondere über die Nutzung als Standort für den Berghausener Wochenmarkt / durch verschiedene Vereine erfolgt, soll gefördert und ausgebaut werden (Angliederung an soziale / kulturelle Einrichtungen und Angebote). Zentral ist hier die Tatsache, dass das Areal – als einziges im Ortsteil Berghausen – weitgehend vom Durchgangsverkehr verschont geblieben ist. Die Verankerung dieser Zielsetzung über die Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts / die Aufstellung des Bebauungsplans bildet auch die Grundlage für weitere gemeindliche Maßnahmen.*
- *Es wird eine Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Bahnhofsplatzes durch Aufwertung der Außenanlagen / Platzgestaltung angestrebt – die Belebung des Platzes (Beispiel Wochenmarkt) soll durch entsprechende Angebote weiter unterstützt werden. So ist geplant, im Bereich der öffentlichen Freifläche eine Spielfläche auszuweisen. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität soll außerdem eine öffentliche Toilettenanlage realisiert werden – ein entsprechender Standort wurde bereits festgelegt; auch Herstellerangebote wurden eingeholt.*



-
- *Erarbeitung einer Grundlage für die Herstellung einer durchgängigen Verbindung (Radfahrer / Fußgänger) entlang der Pfinz (Brücke für Radfahrer / Fußgänger an der Oberlinstraße bzw. Rossweide / Einmündung Brückstraße)*

Die Voraussetzungen für eine Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB liegen vor. Nach § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB tritt die Veränderungssperre nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Nach § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern. Dies steht im Ermessen der Gemeinde. Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Die Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB wurden noch nicht durchgeführt. Es ist nicht damit zu rechnen, dass das Bebauungsplanverfahren bis zum 03.08.2020 abgeschlossen sein wird. Das Bedürfnis nach Sicherung der Planung besteht jedoch weiterhin, weshalb die Verwaltung empfiehlt, die Veränderungssperre zunächst um ein Jahr zu verlängern.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Die Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre dient der Sicherung der Planung und hat keine direkten Auswirkungen auf die Ziele des GEK Pfinztal 2035 bzw. der Klimaauffensive.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

- Geltungsbereich Veränderungssperre / Aufstellung Bebauungsplan "Am Bahnhofplatz", OT Berghausen
- Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre