

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 456/2019

Teningen, den 2. Mai 2019

Federführender Fachbereich: Fachbereich 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	07.05.2019	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	21.05.2019	Beschlussfassung

Betreff:

Erlass einer Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans "Sondergebiet Sportzentrum Nimburg" (Ortsteil Nimburg)

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt die folgende

Satzung

über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Sondergebiet Sportzentrum Nimburg“ in Nimburg

Nach § 14 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen in öffentlicher Sitzung am xx2019 eine Veränderungssperre für das Gebiet „Sondergebiet Sportzentrum Nimburg“ in Nimburg als Satzung beschlossen.

§ 1

Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Sportzentrum Nimburg“ wird gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre angeordnet.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan vom xx 2019.

§ 3
Inhalt der Veränderungssperre

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und
- keine erheblichen oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist, vorgenommen werden.

§ 4
In-Kraft-Treten

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

§ 5
Geltungsdauer

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

Ausgefertigt:

Teningen, den
Heinz-Rudolf Hagenacker
Bürgermeister

[Vorschlag des Technischen Ausschusses: 12 Ja, 0 Nein, 1 Enthaltung]

Erläuterung:

Der Planbereich ist derzeit überplant mit dem Bebauungsplan „Sportzentrum Nimburg“ aus dem Jahr 1979. Der Bebauungsplan gliedert sich im Wesentlichen aus dem festgesetzten Bereich „Tennisanlage“ und – getrennt durch die Waidplatzstraße – „Sportplatz“.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist eine Anfrage des neuen Pächters des Grundstücks Flst.-Nr. 2465/1, der beabsichtigt die bestehende Tennishalle in eine „Indoor-Soccer-Halle“ umzuwandeln. Der bestehende Bebauungsplan „Sportzentrum Nimburg“ setzt im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 2465/1 ausweislich der zeichnerischen Festsetzungen ausdrücklich eine „Tennisanlage“ fest.

Am 30.05.2018 wurde dem Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 2465/1 eine Baugenehmigung zur Erweiterung des Tennis-Centers um ein Hotelgeschoss und Teilumbau des vorhandenen Erdgeschosses unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sportzentrum Nimburg“ erteilt. Im Vorfeld hatte der Eigentümer in dem städtebaulichen Vertrag vom 09.05.2018 bestätigt, dass er die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Sportzentrum Nimburg“ mit Ausnahme der vorgesehenen Befreiungen beachtet und einhält „und ausschließlich tennisaffine Nutzungen betreibt“. Der Badische Tennisverband e.V. hatte sich im Rahmen dieses Baugenehmigungsverfahrens zur Stärkung des Tennisstandorts in Nimburg für den Bauantrag ausgesprochen, da die Raumschaft nicht über eine ausreichende Anzahl an Tennishallen verfügt. Dies hänge hauptsächlich damit zusammen, dass „viele Hallenbetreiber die Anzahl der Tennisplätze reduziert oder den Hallenbetrieb aus Kostengründen gänzlich eingestellt haben“.

Nunmehr beabsichtigt der neue Pächter die bestehende Tennishalle umzunutzen und diese künftig als Sporthalle für Fußball zu betreiben. Er hat angekündigt, dass er hierzu einen Antrag auf Nutzungsänderung stellen wird. Weiter hat er erklärt, dass die derzeitige Tennisnutzung zu 30.04.2019 beendet wird und mit dem benachbarten Tennisverein kein neuer Vertrag mehr abgeschlossen wird. Neue Abonnements werden nicht mehr verkauft. Die Schließung der Tennishalle wurden den Tennisspielern bereits mitgeteilt.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dass in dem Bereich in dem die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sportzentrum Nimburg“ eine „Tennisanlage“ festlegen, auch weiterhin ausschließlich eine Tennisnutzung erfolgt. Planungsziel ist es, eindeutig klarzustellen, dass in dem Bereich, der im bestehenden Bebauungsplan „Sportzentrum Nimburg“ in den zeichnerischen Festsetzungen als Tennisanlage festgesetzt ist, weiterhin nur eine Tennisnutzung zulässig ist. Dadurch soll zugleich die bestehende Vielfalt des Angebots an Sportanlagen in Nimburg gesichert werden.

Ferner möchte die Gemeinde ebenso wie der Badische Tennisverband e.V. das Ziel erreichen, den Tennisstandort in Nimburg weiter auszubauen und zu stärken. Dies ist umso wichtiger, da die Raumschaft nicht über eine ausreichende Anzahl an Tennishallen verfügt. Zugleich beabsichtigt die Gemeinde, die örtlichen Sportvereine zu stärken und zu gewährleisten, dass diese ausreichend Spielstätten zur Verfügung haben.

Das Plangebiet soll als „Sondergebiet Sportzentrum Nimburg“ gemäß § 11 Abs. 1 BauN-VO ausgewiesen werden.

Ferner verfolgt die Gemeinde das Ziel, im „Sondergebiet Sportzentrum Nimburg“ die zulässigen Nutzungen für die bisher lediglich als „Sportplatz“ festgesetzten Flächen zu konkretisieren. Die bestehende Kleintier-Zuchtanlage soll aufrechterhalten bleiben. Auch das Nutzungsspektrum der bestehenden Nimberghalle, insbesondere für Musik- und Sportveranstaltungen (einschließlich Jugendarbeit) soll weiterhin gewährleistet werden. Dies ist für das Vereinsleben der örtlichen Vereine von essentieller Bedeutung. Zu diesem Zweck sollen die Festsetzungen auch für die Nimberghalle konkretisiert werden. Weiterhin sollen die Flächen für Stellplätze festgesetzt werden sowie entsprechende Grünstreifen, insbesondere entlang des Schwobbachs.

Die Gemeinde hat deshalb den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sondergebiet Sportzentrum Nimburg“ gefasst und beabsichtigt, für das Plangebiet dieses Bebauungsplans mit dem Erlass einer Veränderungssperre plansichernde Maßnahmen einzulei-

ten. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Sondergebiet Sportzentrum Nimburg“ entspricht – mit Ausnahme der Anpassung an die tatsächliche Nutzung bzw. Grundstücksgrenze im Bereich des Hockey-Platzes - dem räumlichen Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans „Sportzentrum Nimburg“.

Derzeit ist für das Grundstück Flst.Nr. 2465/1 ein Antrag auf Nutzungsänderung angekündigt, mit dem eine Änderung der Nutzung von „Tennishalle“ in „Fußballhalle“ beantragt werden soll. Sollte dieser Antrag eingereicht werden, widerspricht er dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde wonach im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2465/1 und in den angrenzenden Grundstücken ausschließlich „Tennisanlagen“ zugelassen werden sollen. Damit ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Anlage:

- Abgrenzungsplan „Satzung über die Veränderungssperre „Sondergebiet Sportzentrum Nimburg“

Finanzielle Auswirkungen:

Im Verwaltungshaushalt stehen für die Aufstellung des Bebauungsplanes ausreichend Mittel zur Verfügung