

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gemeinderat

öffentlich

am 27.09.2022

Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Friedrichstraße/Freihofstraße,, Balingen

Satzungsbeschluss

Anlagen

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Luftbild

Anlage 3 Satzungsentwurf

Beschlussantrag:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Friedrichstraße/Freihofstraße“ in Balingen wird eine Veränderungssperre entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt:

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Kern der historisch entstandenen Balingen Innenstadt, die durch Kleingliedrigkeit und durch eine straßenbegleitende Block-Rand-Bebauung mit innenliegendem Hinterhof geprägt ist.

Die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet richtet sich derzeit nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 16.03.2006. Darüber hinaus gelten die Vorgaben nach § 34 Bau-gesetzbuch für den unbeplanten Innenbereich.

Im Plangebiet beabsichtigt ein Eigentümer vier in seinem Besitz befindliche Gebäude abzubauen und voraussichtlich eine Neubebauung vorzunehmen. Für den Abbruch der Gebäude wurde Abbruchgesuch im Rahmen eines Kenntnissgabeverfahrens einge-reicht. Mit einem Abbruch dieser 4 Gebäude würde ca. ein Drittel des gesamten Bau-blocks entfallen. Planungen für eine mögliche und städtebaulich zwingend erforderliche Wiederbebauung liegen der Stadt Balingen bisher nicht vor. Auch ein Zeitpunkt für eine Wiederbebauung ist derzeit nicht bekannt.

Zielsetzung Bebauungsplanverfahren

Mit dem Bebauungsplan soll die künftige Bebaubarkeit geprüft und geregelt werden. Eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Entwicklung soll gewährleistet und das für den Balingen Stadtkern typische Orts- und Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Durch die Regelung der Bebaubarkeit und Vorgaben für eine zeitnahe Wiederbebauung kann vermieden werden, dass über einen längeren Zeitraum Brachflächen und unterge-nutzte Flächen in der Stadt entstehen, welche zu einer nachhaltigen Störung der Stadt-entwicklung führen und nachteilige Auswirkungen für weiteren Nutzungen innerhalb des Baublocks und für die nähere Nachbarschaft nachsichziehen würde. Folglich müssen Abbruch und Neubau zur Vermeidung dieser nachteiligen Auswirkungen in engem zeitli-chen Zusammenhang erfolgen.

Auf die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (Vorlage 2022/275) formulierte Ziel-setzung wird verwiesen.

Sicherung der Planung

Bei der Unteren Baurechtsbehörde hat der Eigentümer ein Abbruchgesuch im Kennt-nissgabeverfahren für vier Gebäude eingereicht.

Da das Ziel des Bebauungsplanverfahrens darin besteht, die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und die künftige Bebauung, für den Baublock zu regeln, ist durch den Abbruch mehrerer Gebäude - ohne Vorliegen einer konkreten Planung für

eine Wiederbebauung – zum derzeitigen Zeitpunkt zu befürchten, dass auf den Grundstücken eine unbefristete und ggfl. langfristige Brache entsteht, die den Zielen der Erhaltung und Weiterentwicklung einer attraktiven Innenstadt als Wohn-, Geschäfts- und Versorgungsbereiches entgegensteht. Dies widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die im Aufstellungsbeschluss zum relevanten Bebauungsplan ausgeführt und dargestellt wurde. Eine Umsetzung des Abbruchgesuchs würde die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Sicherung dessen Zielsetzung wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen.

Eine Gemeinde, die eine bestimmte Bauleitplanung verfolgt, darf sich der dafür vorgesehenen Sicherungsinstrumente der §§ 14 ff. BauGB bedienen. Die sachliche Rechtfertigung für die Erforderlichkeit der Veränderungssperre liegt bereits in der von der Gemeinde betriebenen Bauleitplanung und deren Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB selbst.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Friedrichstraße/Freihofstraße“ in Balingen wurde gefasst; der Bebauungsplanentwurf ist in Bearbeitung. Das Verfahren soll nun über eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB bis auf weiteres gesichert werden.

Inhalt der Veränderungssperre

Der Veränderungssperre unterliegen vom Grundsatz her alle Vorhaben nach § 29 BauGB. Sie hat entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB zum Inhalt, dass diese Vorhaben wie Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen.

Von einer Veränderungssperre werden Ausnahmen zugelassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§14 Abs. 2 BauGB) bzw. das Planungskonzept des Bebauungsplanes „Friedrichstraße/Freihofstraße“ nicht berührt oder die Durchführung der Planung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird.

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Der Geltungsbereich kann dem Satzungsentwurf entnommen werden. Sie hat für die Dauer von zwei Jahren Gültigkeit bzw. endet vorher, wenn die Bauleitplanung verbindlich abgeschlossen ist. Bei Bedarf kann die Stadt die Frist nochmals um ein weiteres Jahr verlängern. Der Zeitraum der Zurückstellung eines Baugesuches wird hierbei individuell angerechnet. Eine Entschädigungspflicht für Vermögensnachteile kann nur entstehen, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre dauert.

Sabine Stengel