

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.06.2023	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.06.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Veränderungssperre "Bahnhofstraße - Art der baulichen Nutzung und Örtliche Bauvorschriften", Balingen

Satzungsbeschluss

Anlagen

Anlage_1_VE_Bahnhofstr-Art_der_baul_Nutzung_Plan
Anlage_2_VE_Bahnhofstr-Art_der_baul_Nutzung_Luftbild
Anlage_3_VE_Bahnhofstr-Art_der_baul_Nutzung_Satzungsentwurf

Beschlussantrag:

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße – Art der baulichen Nutzung und Örtliche Bauvorschriften“ 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

Bei dem Plangebiet mit einer Fläche von ca. 9.800 m², handelt es sich um die östlich und westlich gelegene Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Die stark frequentierte Bahnhofstraße bildet das nördliche Stadteingangstor wenige Gehminuten von der Balingener Innenstadt entfernt. Die Straße ist die wichtige Anbindung zum nördlich gelegenen Bahnhof. Ein großer Teil des Plangebietes befindet sich im Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II – Balingen“. Die Veränderungssperre dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Zielsetzung Bebauungsplanverfahren

Auf die im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses (Vorlage 2023/138) formulierte Zielsetzung wird verwiesen.

Sicherung der Planung

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.

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 „Bahnhofstraße – Art der baulichen Nutzung und Örtliche Bauvorschriften“ 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.