

Mehrfertigung

- vorab per Fax -
0711 / 229 85 20

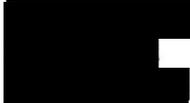
231

Stadtvverwaltung, Postfach 10 10 61, 72310 Balingen



Große Kreisstadt

Notar



AMT FÜR
STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE

Herr Wagner

Neue Straße 31
Tel.: 07433/170-374
Fax: 07433/170-159
stadtplanung@balingen.de

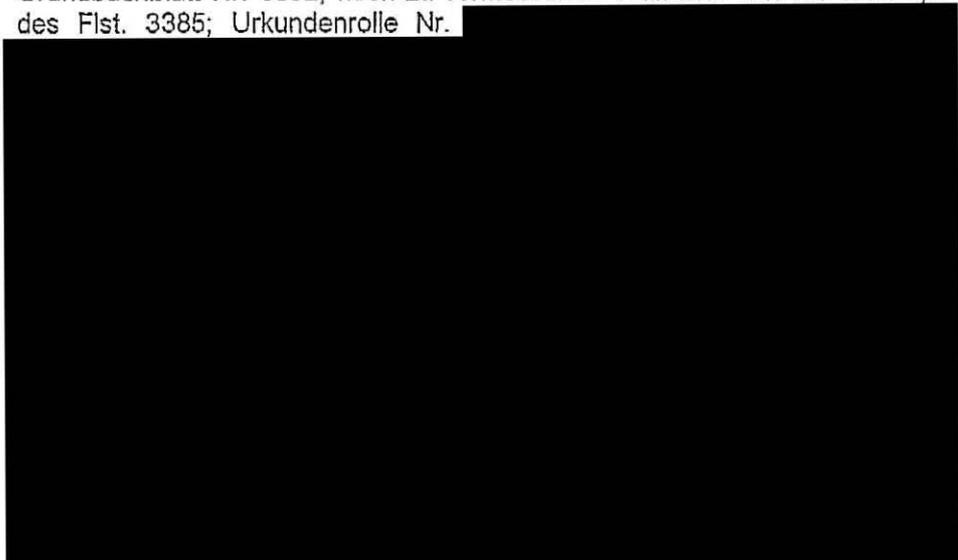
22.01.2013

Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt‘, Teilbereich ‚Bahnhofstraße‘
Sanierungsrechtliche Genehmigungen – Anträge gemäß §§ 144 ff. BauGB,
eingegangen am 27.12.2012, UR Nr. [REDACTED]
[REDACTED] 19.12.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

für folgende Rechtsgeschäfte haben Sie die Erteilung der sanierungsrechtliche
Genehmigung gemäß §144 Baugesetzbuch (BauGB) beantragt:

1. Grundstückskaufvertrag mit Auflassung vom 19.12.2012 für die im Grundbuch des Grundbuchamtes Balingen, Gemarkung Balingen, Grundbuchblatt Nr. 6832, noch zu vermessende Teilfläche von ca. 1.460 qm des Flst. 3385; Urkundenrolle Nr. [REDACTED]



Blatt 2 zum Schreiben vom 22.01.2013

[REDACTED]
auch „Eigentümer“ genannt – , die DB Station&Service AG (nachfolgend auch „Verkäufer“ genannt) und Herrn Peter Seifert, geb. am 08.11.1958, wohnhaft Untere Dorfstraße 12, 72336 Balingen.

2. [REDACTED]

3. Die sich aus dem Grundstückskaufvertrag unter 1.) ergebende **Grundstücksteilung** - Genehmigungserfordernis nach § 144 Abs. 2 Nr.5 BauGB

Wir bitten Sie, die Vertragsparteien über diesen Zwischenbescheid zu informieren.

Es ergeht folgender

ZWISCHENBESCHIED:

Die Frist zur Entscheidung über die o.g. Anträge auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung wird gemäß § 145 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BauGB bis zum 15. März 2013 verlängert.

Begründung:

Im Grundbuch ist für das Grundstück, Flst.Nr. 3385, Gemarkung Balingen der Sanierungsvermerk eingetragen. Der Grundstückskaufvertrag, die Grundschuldbestellung sowie die Grundstücksteilung bedürfen der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Sanierungsbehörde.

Es handelt sich um das denkmalgeschützte Bahnhofsbetriebsgebäude aus dem Jahr 1910 und dessen Vorplatz, einer überwiegend dem Bahnbetrieb dienenden Verkehrsfläche mit bisher öffentlichem Charakter. Das Areal um den Bahnhof bildet den nördlichen Eingang zur Balingener Innenstadt. Das neu zu bildende Grundstück liegt überwiegend im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt‘, Teilgebiet ‚Bahnhofstraße‘ mit Rechtskraft 11.05.2006. Es handelt sich insgesamt um eine wirtschaftliche Einheit, so dass über die sanierungsrechtliche Genehmigung nur in einer Gesamtbetrachtung entschieden werden kann, da die Flächen vertraglich und hinsichtlich der Grundstücksgrenzen, Belastungen und in Bezug auf den Kaufpreis unmittelbar miteinander verknüpft sind. Bei der im Sanierungsgebiet liegenden Teilfläche handelt es sich um ein ‚dienendes‘ Grundstücksteil.

Blatt 3 zum Schreiben vom 22.01.2013

Im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung wird durch die Stadt geprüft, ob das Vorhaben, der Rechtsvorgang, einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung, die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs.2 BauGB). Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder bedingt, erteilt oder vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abhängig gemacht werden.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung betreffen verkehrliche, städtebauliche, soziale, rechtliche und gestalterische Aspekte und sind in Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption zu sehen. Der Bahnhofsvorplatz als Teil des Vertragsobjekts ist ein zentrales Element der Sanierungsziele ‚Ergänzungsbereich Innenstadt‘. Im Hinblick auf die Ziele und Zwecke der Sanierung, die Prüfung der umfangreichen Vertragswerke, die erforderlichen Anhörungen sowie die laufenden Gespräche mit dem Käufer über die beabsichtigte Nutzung der Fläche sowie im Hinblick auf eine Beschlussfassung des Gemeinderats der Stadt Balingen erfolgt eine Fristverlängerung durch Zwischenbescheid bis 15. März 2013, sodass die für eine Entscheidung erforderlichen Prüfungen durchgeführt werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Frist um insgesamt bis zu 3 Monaten verlängert werden kann. Die Anträge gingen am 27. Dezember bei der Stadt Balingen ein. Die Stadt Balingen behält sich eine weitere Fristverlängerung bis 27. April 2013 mittels Zwischenbescheid vor, sofern die Prüfung nicht abgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf die geplante Grundstücksteilung hat die Baurechtsbehörde mitgeteilt, dass sich durch die vorgesehene Grenzziehung baurechtswidrige Zustände ergeben. Ein entsprechendes Schreiben der Baurechtsbehörde der Stadt Balingen ist Ihnen bereits zugegangen. Die Vertragsparteien sind aufgefordert, entsprechende Maßnahmen, z.B. die Eintragung einer Vereinigungsbaulast, zu ergreifen und nachzuweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

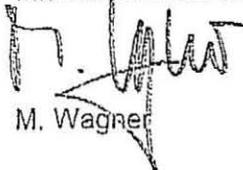
Gegen diesen Zwischenbescheid kann innerhalb eines Monats bei der Stadt Balingen Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinweis:

Der Gemeinde steht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 24 Abs.1 Nr. 3 BauGB) ein Vorkaufsrecht zu. Zur sanierungsrechtlichen Genehmigung vorliegende Rechtsgeschäfte sind bis zur Entscheidung schwebend unwirksam. Im Hinblick auf die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts weisen wir darauf hin, dass eine Entscheidung erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Kaufvertrages erfolgen wird.

Mit freundlichen Grüßen


M. Wagner

