Vorlage Nr. 2019/099 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Hö
Balingen, 28.03.2019

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 10.04.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	**öffentlich**	am 10.04.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	**öffentlich**	am 11.04.2019	Anhörung
Ortschaftsrat Endingen	**öffentlich**	am 29.04.2019	Anhörung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 30.04.2019	Anhörung
Gemeinderat Geislingen	**öffentlich**	am 15.05.2019	Anhörung
Gemeinsamer Ausschuss	**öffentlich**	am 22.05.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen

9. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001
Berichtigungen nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Einzeländerung Nr. 39
Bereich 'Nahversorgungszentrum Neige', Balingen

Einzeländerung Nr. 40
Bereich 'Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen', Balingen-Frommern

Einzeländerung Nr. 41
Bereich 'Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1', Balingen

Einzeländerung Nr. 42
Bereich 'Gewerbegebiet Siecheneschle-West', Balingen

Einzeländerung Nr. 43
Bereich 'Bitze – Eichbühl, Änderung Flst.Nrn. 230, 229/2 und 229/4', Balingen-Zillhausen

Einzeländerung Nr. 44
Bereich 'Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt - 3. Änderung' (Toom), Balingen-Endingen

Einzeländerung Nr. 45
Bereich 'Pfarrstraße / Hochholzstraße', Balingen-Zillhausen

Anlagen: 8

Anlage 1 – 7 Planauszüge zu den Einzeländerungen Nrn. 39 - 45
Anlage 8 Verfahrensvermerke

Beschlussantrag:

1. Im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen, rechtswirksam seit dem 08.03.2002, im Bereich **„Nahversorgungszentrum Neige“** in Balingen von „**Mischbaufläche“** in **„Sondergebiet“** geändert.
   Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 39** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 1) vom 04.09.2017.

2. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen im Bereich **„Hochwasserdenkmal“** in Frommern von **„Mischbaufläche“** in **„Grünfläche“** berichtigt.
   Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 40** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 2) vom 26.03.2019.

3. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bereich **„Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1“** in Balingen von **„Fläche für Gemeinbedarf und Wohnbaufläche“** in „**Mischbaufläche“** geändert.
   Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 41** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 3) vom 29.11.2017.

4. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen im Bereich **„Siecheneschle-West“** in Balingen von **„Mischbaufläche“** und **„Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbebaufläche“** berichtigt.
   Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 42** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 4) vom 05.12.2017.

5. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bereich **„Bitze – Eichbühl, Flst.Nrn. 230, 229/2 und 229/4“** in Zillhausen von **„Parkplatzfläche“** in **„Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz“** berichtigt.
   Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 43** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 5) vom 19.05.2017.

6. Nach § 13 a BauGB wird die auf der **Sonderbaufläche Toom (Bau- und Gartenmarkt) zulässige Verkaufsfläche** im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen, rechtswirksam seit dem 08.03.2002, von **7.700 m²** auf **9.500 m²** geändert.
   Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 44** ist der Auszug aus dem Textteil, S. 52 (Änderung Anlage 6) vom 27.03.2019.

7. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsge-

meinschaft Balingen – Geislingen, rechtswirksam seit dem 08.03.2002, im Bereich **„Pfarrstraße / Hochholzstraße“** in Balingen-Zillhausen von **„Mischbaufläche“** in **„Wohnbaufläche“** berichtigt.
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 45** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 7) vom 14.03.2018.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs- und Planungskosten insgesamt ca.	2.100,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen 2001

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen liegt seit dem 8. März 2002 ein genehmigter, rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 14.02.2002 vor. Darin ist die städtebauliche Entwicklung der Städte Balingen und Geislingen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist ein umfassender, grobmaschiger, zukunftsorientierter Entwicklungsplan für die Bodennutzung der Gemeinde und entwickelt gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Er stellt die erste Stufe des zweistufigen Bauleitplansystems des Baugesetzbuches dar.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Entwicklungsgebot ist die nähere Ausformung des Schritts von der «grobmaschigen» Planung des Flächennutzungsplans zu der parzellenscharfen, detaillierten Planung des Bebauungsplans. Ist dies nicht gegeben, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (§ 8 BauGB).

Acht Änderungsverfahren, bestehend aus insgesamt 38 Einzeländerungen, wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Im Rahmen der 9. Änderung stehen erneut 7 Berichtigungen nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) an.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit dem 01.01.2007 ist in den Fällen des § 13 a BauGB, bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ohne gesondertes Verfahren möglich.

Die städtebauliche Ordnung darf nicht beeinträchtigt werden. Unter den Voraussetzungen des § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst. Es handelt sich um ein „nachlaufendes Parallelverfahren“ im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB.

Berichtigungen nach § 13 a BauGB:

Die nun vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen umfasst 7 Berichtigungen auf der Gemarkung der Stadt Balingen.

Die Stadt Geislingen hat keine Berichtigungen angemeldet.

Einzeländerung Nr. 39 - „Nahversorgungszentrum Neige“, Balingen
Berichtigung von „Mischbaufläche“ in „Sonderbaufläche“

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Nahversorgungszentrum Neige“ wurden am 15.12.2015 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 23.12.2015 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wurden die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels um ca. 250 m² geschaffen. Mit der Erweiterung wird die Großflächigkeitsgrenze für Einzelhandel überschritten. Nach § 11 Absatz 3 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumord-

nung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können -außer in Kerngebieten - grundsätzlich nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt den Bereich als „Mischbaufläche“ dar. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 39, verbunden mit der Darstellung als Sonderbaufläche erfolgt im Wege der Berichtigung.

Einzeländerung Nr. 40 - „Hochwasserdenkmal“ Frommern
Berichtigung von „Mischbaufläche“ in „Grünfläche“

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hochwasserdenkmal – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ wurden am 25.07.2017 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.09.2017 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt den Teilbereich an der Balinger Straße, im Umfeld des Hochwasserdenkmals, noch als „Mischbaufläche“ dar. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 40), verbunden mit der Darstellung „Grünfläche“ erfolgt im Wege der Berichtigung.

Einzeländerung Nr. 41 - „Stingstraße / Etzelbach“ Balingen
Berichtigung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „Wohnbaufläche“ in „Mischbaufläche“

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1“ wurden am 05.06.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.06.2018 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften wurden die Voraussetzungen für den Bau von 9 Wohn- und Geschäftshäusern im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung geschaffen. Als Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 ist das insgesamt 1,4 ha große Areal teilweise als „Gemeinbedarfsfläche“, teilweise als „Mischbaufläche“ und teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Im Wege der Berichtigung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig vollständig als „Mischbaufläche“ dargestellt.

Einzeländerung Nr. 42 - „Siecheneschle-West“, Balingen
Berichtigung von „Mischbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbebaufläche“

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Siecheneschle-West“ wurden am 26.06.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 05.07.2018 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde als Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung wurden auf dem 1,85 ha großen Areal mehrere Gewerbebauplätze ausgewiesen. Das Areal eignet sich aufgrund der Lärmbelastung durch die Bundesstraße B 27 nicht für Wohnzwecke.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 als „Mischbaufläche“ wird in „Gewerbebaufläche“ berichtigt.

Einzeländerung Nr. 43 – „Bitze-Eichbühl“, Flst.Nrn. 230, 229/2 und 229/4, Zillhausen
Berichtigung von Parkplatzfläche in „Grünfläche“, Zweckbestimmung Spielplatz

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bitze-Eichbühl, Flst.Nrn. 230, 229/2 und 229/4“ wurden am 25.09.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 04.10.2018 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Durch die Bebauungsplanänderung wurde die Anlage eines Spiel- und Sportgeländes auf dem 2.605 m² Gelände der Evangelischen-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen planungsrechtlich gesichert. Die im Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 ausgewiesenen Parkierungsflächen werden nicht benötigt.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt den Bereich noch als „Parkplatzfläche“ dar. Die Anpassung, verbunden mit der Darstellung als „Grünfläche – Spielfläche/ Sportfläche“ erfolgt nach § 13 a Absatz 2 BauGB.

Einzeländerung Nr. 44 - Gehrn, Sondergebiet 7 (Toom), Balingen-Endingen
Berichtigung der Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.700 m² auf 9.500 m²

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „'Gehrn, Sondergebiet 7 Bau- und Gartenmarkt - 3. Änderung“ (Toom) wurden am 18.12.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 10.01.2019 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des als Sondergebiet ausgewiesenen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkts wurde auf 9.500 m² erhöht. Das Areal ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt, da es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt. Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes Balingen - Geislingen 2001 ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche für Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktartikel noch mit ca. 7.700 m² aufgeführt.

Die Änderung des Erläuterungsberichtes verbunden mit der Erhöhung der der Gesamtverkaufsfläche auf 9.500 m² erfolgt im Wege der Berichtigung.

Einzeländerung Nr. 45 – „Pfarrstraße/Hochholzstraße“, Balingen-Zillhausen
Berichtigung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ wurden am 26.03.2019 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wird mit der öffentlichen Bekanntmachung, voraussichtlich am 11.04.2019, rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung wurden auf dem 0,86 ha großen unmittelbar an die evangelische Kirche angrenzenden Areal mehrere Wohnbauplätze geschaffen und deren Erschließung geregelt.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt den Bereich als „Mischbaufläche“ dar. Das Bebauungsplangebiet wird nach § 13 a BauGB als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Sabine Stengel