

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Ostdorf	öffentlich	am 16.07.2019	Anhörung
Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.07.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 23.07.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Mühlweg‘, Balingen-Ostdorf

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 3

1. Abgrenzungsplan 03.07.2019
2. Luftbild mit Abgrenzung 03.07.2019
3. FNP mit Abgrenzung 03.07.2019

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Lageplan abgegrenzten Bereich ‚Mühlweg‘ in Balingen - Ostdorf wird das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel eingeleitet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet vorzugeben und die Erschließung zu sichern.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet ‚Mühlweg‘ (siehe Abgrenzungsplan) liegt im östlichen Teil von Ostdorf, zwischen der Burgstraße, Hohenzollernstraße, Obere Mühlestraße und dem Grundstück, Flst. Nr. 3388. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 40.540 m².

Die unzureichende, nicht abschließend geregelte Erschließungssituation sowie die Grundstückszuschnitte ließen in der Vergangenheit nur eine aufgelockerte Bebauung, kombiniert mit großzügigen Grünflächen zu.

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen, die teilweise nicht ausreichend dimensioniert sind, befindet sich das Areal in Privateigentum. Im Osten des Plangebietes liegt das Firmenareal der Fa. Klumpp. Bei der Bebauung entlang der Hohenzollernstraße und der Burgstraße handelt es sich überwiegend um Wohngebäude, die vereinzelt auch dem Betriebsinhaberwohnen zuzuordnen sind. Die Bebauung entlang der Obere Mühlestraße war bisher gewerbe- bzw. mischgebietstypisch. In allen bisherigen Planungsüberlegungen musste zudem immer von einem Fortbestand des holzverarbeitenden Betriebes in der Obere Mühlestraße 7 (Fa. Sämann) ausgegangen werden. Nach Aufgabe des Betriebes besteht nunmehr aktuell das Interesse der neuen Eigentümer nach einer wohnwirtschaftlichen Entwicklung. Die Ausweisung des Bereichs als Gewerbegebiet wäre somit nicht mehr erforderlich und geboten

Die Obere Mühlestraße, die Burgstraße und die Hohenzollernstraße sind bisher nur provisorisch hergestellt. Sie wurden nie erschließungsbeitragsrechtlich behandelt sowie endgültig ausgebaut und hergestellt. Zur Sicherung der Erschließung wurden zwischenzeitlich mit mehreren Bauherren von Wohngebäuden sowie mit der Firma Klumpp städtebauliche Verträge abgeschlossen. In diesen verpflichteten sich die Bauherren, die für einen Endausbau notwendigen Verkehrsflächen zu gebener an die Stadt zu veräußern.

Bisheriges Planungsrecht

Die Bebaubarkeit des Areals richtet sich derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat bereits am 01.09.1987 einen Aufstellungsbeschluss ‚Mühlweg‘ mit dem Ziel gefasst, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet vorzugeben und die Erschließung zu sichern. Am 22.05.1995 wurde ein Bebauungsplanentwurf gebilligt, der das Areal als Gewerbegebiet und zur Ortslage hin als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet ausweist. Der Bebauungsplanentwurf erlangte aber aufgrund der im weiteren Verfahren von Eigentümerseite vorgebrachten umfangreichen Bedenken und der fehlender Bereitschaft zum Verkauf von notwendigen Flächen für die Erschließungsanlagen keine Planreife.

Im Oktober 2000 beantragte die Firma Klumpp eine Erweiterung ihres Betriebsgebäudes. Diese wurde dann auf der Grundlage eines geänderten Bebauungsplanentwurfs vom 11.10.2000/29.02.2001 ‚Mühlweg – Teilbereich II‘, genehmigt, der das Betriebsgelände der Firma Klumpp überplante und als Gewerbegebiet ausweist. Darüber hinaus wurde mit der Firma Klumpp ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Ziel und Zweck der Planung

Nachdem die in der Vergangenheit durchgeführten Verfahren und Anhörungen nicht mehr aktuell sind und die gesetzlichen Vorgaben sich geändert haben, soll zur Umsetzbarkeit der sich geänderten städtebaulichen Ausgangslage sowie zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit das

Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen und mit einem erneuten Aufstellungsbeschluss eingeleitet werden.

Durch planungs- und bauordnungsrechtliche Regelungen soll eine angemessene Nachverdichtung dieses dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnenden Areals erreicht werden. Damit soll auch dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen werden. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung kann durch die Ausweisung entsprochen werden.

Der Bereich östlich der Hohenzollernstraße soll zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (Grundstücke Flst.Nrn. 3399, 3399/1, 3399/2, 3399/3, 3401, 3401/1, 3402/1, 3403, 3404/1 3404/3) ausgewiesen werden. Nachdem der Gewerbebetrieb Sämann an der Ecke Obere Mühlestraße / Hohenzollernstraße aufgegeben wurde, liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vor. Durch die Ausweisung kann der Nachfrage nach Wohnbauplätzen sowie den Eigentümerinteressen entsprochen werden.

Das östlich angrenzende Areal soll als Mischgebiet (Grundstücke Flst.Nrn. 3394/1, 3395, 3395/1, 3397, 3397/1, 3397/2) ausgewiesen werden. Die Ausweisung eines Mischgebiets ist als Übergang zur Gewerbenutzung der Fa. Klumpp notwendig und dient als ‚Puffer‘. Die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO ist über den örtlichen Nutzungsbestand möglich und gegeben.

Das Gewerbeareal Klumpp soll unverändert als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Neben der Art der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan auch das Maß der baulichen Nutzung durch die Ausweisung entsprechender Baufenster geregelt werden.

Im Verfahren werden die Erschließung sowie der Ausbaustandard der Straßen entsprechend den Anforderungen und Bedürfnissen geregelt.

Erschließungsbeiträge

Erschlossen ist das Areal derzeit nur provisorisch über die im Westen liegenden Hohenzollernstraße und über die nördlich gelegene Burgstraße. Der Bebauungsplan soll den Ausbaustandard für die Burgstraße, die Hohenzollernstraße und die Obere Mühlestraße vorgeben. Die endgültige Herstellung der Straßen unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht. Bisher sind keine Erschließungsbeiträge entstanden.

Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen (siehe Anlage 3), als geplantes Gewerbe- und Mischgebiet dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nicht entsprochen. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen im Flächennutzungsplanes gemäß §13a Abs. 2 BauGB teilweise von Mischbaufläche in Wohnbaufläche geändert bzw. berichtigt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann gemäß § 13a BauGB abgesehen werden. Im Rahmen des Verfahrens wird geprüft, ob § 13 a Absatz 1 Nr. 2 zur Anwendung kommt. Sofern die Größe der Grundflächen nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mehr als 20.000 m² beträgt, ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen, eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Bei Anwendung des § 13 a BauGB ist für Eingriffe in Natur und Landschaft keine formelle Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Sabine Stengel