**Vorlage Nr. 2019/226** AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Mw
Balingen, 16.08.2019

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Technischer Ausschuss | **öffentlich** | am 18.09.2019 | Vorberatung |
| Gemeinderat | **öffentlich** | am 01.10.2019 | Entscheidung |

**Tagesordnungspunkt**

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hölderlinstraße - 1. Änderung", Balingen

# Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 4

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Lageplan | 30.08.2019 |
| 2. | Flächennutzungsplanauszug mit Abgrenzung | 30.08.2019 |
| 3. | Luftbild mit Abgrenzung | 30.08.2019 |
| 4. | Bebauungsplanauszug mit Abgrenzung | |
| 5. | Lageplan mit angrenzenden Bebauungsplänen | 09.09.2019 |

**Beschlussantrag:**

Für den im beigefügten Lageplan (Anlage 1) enthaltenen Bereich „Hölderlinstraße - 1. Änderung“ in Balingen werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit sowie die Erschließung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 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:**

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

**Besonderer Hinweis:**

**Sachverhalt:**

**Ausgangssituation**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2.640 m² und liegt an der Hölderlinstraße, am nördlichen Stadtrand von Balingen.

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an die bebaute, östlich der B 27 gelegenen Ortslage Balingens an und umfasst das Flurstück 4948/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 4956, 4957, 4958, 4948/8 und 4945. Das Areal ist entlang der Hölderlinstraße von bestehender Wohnbebauung umgeben. Nach Westen grenzt der Bebauungsplan „Siecheneschle-West“ (Rechtskraft 05.07.2018) mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet an. Die Kriterien einer Innenentwicklung sind gegeben. Bis auf eine Teilfläche des Flurstücks 4945 befinden sich alle Grundstücke im städtischen Eigentum.

Bereits im Jahr 2007 sollte das Gebiet mit dem Ziel überplant werden, die Ortsrandlage zu arrondieren und eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung sicherzustellen. An den Aufstellungsbeschluss vom 20.März 2007 schloss sich eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an. Das Verfahren wurde damals jedoch nicht weitergeführt, da zunächst kein unmittelbares Planungserfordernis mehr bestand.

**Ziel und Zweck der Planung**

Über das Bebauungsplanverfahren verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, in integrierter Lage die innerörtliche Baulücke zu schließen, eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung sicherzustellen sowie die Erschließung zu regeln.

Mit der Überplanung des fehlenden Verbindungsstücks der Hölderlinstraße erfolgt ein Lückenschluss im Erschließungssystem.

Im Plangebiet können bis zu 3 Wohnbauplätze ausgewiesen werden.

Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert.

**Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Wohnbauflächen dar (siehe Anlage 2). Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs. 2 BauGB berichtigt werden.

**Planungsrechtliche Situation / Änderung von Bebauungsplänen**

Innerhalb eines Teiles des Plangebietes existiert der Bebauungsplan „Siechenöschle/Hölderlinstraße“ (Rechtskraft 22.08.1998, siehe auch Anlage 4). Er beinhaltet die für die zukünftige Erschließung des Plangebietes notwendigen Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 4948/7 und 4945. Die benötigten Flächen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsgrün und als Fuß– und Radweg dargestellt. Die Ausweisung diente bereits damals insbesondere zur langfristigen Sicherung und Freihaltung evtl. später benötigter Straßenflächen.

Für die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Bereiche bestehen mehrere Baulinien- bzw. Bebauungspläne. Im Osten befindet sich der Bebauungsplan „Siechenöschle“ (Rechtskraft 27.03.1971), im Süden die Baulinienpläne „Siechenöschle zw. Arnold-Zollernstr“ (Rechtskraft 24.06.1954) und „Bol Heselwanger Neige“ (Rechtskraft 22.05.1929). Unmittelbar

im Westen des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan „Siecheneschle-West“ (Rechtskraft 05.07.2018) mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende, mit Wohnbebauung verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe an. Der nördlich gelegene Gebietsteil sowie der zentrale Kernbereich des Plangebietes sind nicht überplant und werden bisher als Wiese genutzt. Des Weiteren findet sich in Verlängerung der landwirtschaftlichen Flächen im Norden der Bebauungsplan „Hauptwasen“ (Rechtskraft 14.07.2005).

**Erschließungsbeiträge**

Die erstmalige endgültige Herstellung von Straßen unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht. Der Bebauungsplan gibt die Ausbauqualität vor, die sich am vorhandenen Ausbaustandard der Hölderlinstraße orientiert. Dieser weist eine Straßenbreite von 5 m zuzüglich eines 1.5 m breiten Gehwegs vor. Um die Hölderlinstraße endgültig herzustellen muss der Ausbaustandard zwischen dem Flurstück 4945 und 4948/7 auf einer Länge von ca. 50 m angepasst werden. Es handelt sich dabei um ein selbstständiges Verfahren, unabhängig vom Bebauungsplan.

**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 wird gemäß § 13 BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

**Umsetzung der Planung**

Der für die Umsetzung der Planung erforderliche städtische Grunderwerb wurde mit Ausnahme einer Teilfläche des Grundstücks 4945 bereits durchgeführt.

Sabine Stengel