Vorlage Nr. 2022/008 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/di/MW
Balingen, 10.12.2021

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 12.01.2022	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 25.01.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Urtelen – Teil 1', Balingen

Änderung des gebilligten Entwurfs und erneute Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 21.09.2021
4. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 21.09.2021
5. Begründung, Wick+Partner vom 21.09.2021
6. Städtebaulicher Entwurf, Wick + Partner vom 29.09.2021
7. Grünordnungsplan, Grünwerk zuletzt geändert September 2021
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 29.08.2016
9. Strukturelle Verkehrsentwicklung, Planungsgruppe SSW vom März 2021
10. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), August 2021
11. Geruchsuntersuchung, Müller BBM GmbH vom 17.03.2021

11.1 Fortschreibung der Geruchsuntersuchung, Müller BBM GmbH vom 18.05.2021

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen zu dem mit Beschluss vom 20.10.2020 gebilligten und in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 ausgelegten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) entschieden.

Den mit Datum 21.09.2021 vorgenommenen Änderungen des gebilligten Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Urtelen - Teil 1' werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf erneut gebilligt.

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschiften sollen gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig mit der erneuten öffentlichen Auslegung soll die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Einwendungen und Anregungen sind nur zu den geänderten und ergänzten Teilen möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten pauschal	ca.	35.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf / Planung	ca.	39.000,00 €
Planungskosten / Änderung	ca.	40.000,00 €
Quartiersplatz Gestaltung LPH 1-3	ca.	17.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
Grünordnungsplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Vorprüfung des Einzelfalls	ca.	10.000,00 €
Erschließungsplanung	ca.	140.000,00 €
Lärmgutachten	ca.	20.000,00 €
Geruchsgutachten	ca.	15.000,00 €
Baugrunduntersuchung	ca.	18.000,00 €
Rechtliche Beratung	ca.	10.000,00 €
Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Städtebaul. Verträge)	ca.	20.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 30. September 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Balinger Baugebiet „Urtelen“ gefasst. Das insgesamt ca. 6,0 ha große, innerörtliche Areal liegt an der Geislinger Straße, zwischen der südlich verlaufenden, überwiegenden bebauten Talstraße und dem nördlich gelegenen Talgraben. Das vorliegende Plangebiet „Urtelen - Teil1“ umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Es handelt sich um einen zentralen Standort in integrierter Lage, der vollständig von bestehender Bebauung umrahmt ist.

Der Bahnhof und die Balinger Innenstadt sind fußläufig in ca. 700 m erreichbar. In der Nähe des Neubaugebietes steht mit der Sichelschule eine Gemeinschaftsschule zur Verfügung, ebenso wie der städtische Kindergarten Hermann-Berg. In weniger als 500 m Entfernung befindet sich das E-Center als Nahversorger. Mit dem westlich angrenzenden Bereich um das Gewann Bonland hat das Baugebiet zudem einen unmittelbaren Anschluss an Naherholungsbereiche.

Durch die Überplanung und Nachverdichtung soll die Lücke im Siedlungsbereich geschlossen werden. Das Baugebiet erfüllt dabei die Kriterien der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Erster Bebauungsplanentwurf 2017 (Vorlagen Nr. 2017/068)

Im ersten, mit Datum vom 13. Februar 2017 gebilligten Bebauungsplanentwurf wurde ein Allgemeines Wohngebiet und zu Teilen ein Mischgebiet ausgewiesen. Die öffentliche Erschließung der Gebäude Geislinger Straße 75 bis 77 wurde auf Wunsch der Anwohner in die Planung mit einbezogen.

Um ein breites Angebot an Wohnformen zu bieten und gleichzeitig der großen Nachfrage nach Einzelhausbauplätzen in der Kernstadt Balingen (damals im Jahr 2017 über 200 registrierte Bauplatzinteressenten) zu entsprechen, wurden schwerpunktmäßig Einzelhausbauplätze, Doppelhäuser sowie entlang der Geislinger Straße Bauplätze für Mehrfamilienhäuser geplant. Die Planung ging auf eine modifizierte städtebauliche Konzeption des Planungsbüros Lehen 3 zurück.

Zweiter Bebauungsplanentwurf 2019/2020 (Vorlagen Nr. 2020/069)

Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern und die Anforderungen von Investorenseite zu erfüllen sowie vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen wurde am 16. März 2019 im Rahmen einer Klausurtagung beschlossen, den gebilligten Bebauungsplanentwurf ‚Urtelen – Teil 1‘ zu ändern und eine Nachverdichtung vorzunehmen (Vorlage Nr. 2019/082). Damit sollte ein Schwerpunkt im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und des bezahlbaren Wohnraums geschaffen werden. Aus der im ersten Bebauungsplanentwurf 2017 vorgesehenen 2- bis 3-geschossigen Bebauung wurde eine Bebauung mit 3 bis 5 Geschossen konzipiert.

Zur planerischen Umsetzung wurden die Wohn- und Mischgebiete entlang der Geislinger Straße durch Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO ersetzt. Urbane Gebiete ermöglichen neben einer größeren Flexibilität an Nutzungen, auch die höhere bauliche Verdichtung zur verbesserten Gesamtwirtschaftlichkeit. Sie wurden mit der Planungsrechtsnovelle 2017 als § 6a erstmalig in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Erweiterung des Festsetzungskanons aufgenommen. Leitgedanke war dabei auch die ‚Stadt der kurzen Wege‘, denn die neue Gebietskategorie erlaubt im Vergleich zum Mischgebiet eine breiter angelegte Nutzungsmischung. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 6a BauGB). Die Innenentwicklung wird gefördert und nutzungsgemischte Quartiere entwickelt, die verkehrlich gut erschlossen werden können bzw. bereits erschlossen sind.

Dritter Bebauungsplanentwurf 2020 (Vorlagen Nr. 2020/275)

Der dritte Bebauungsplanentwurf „Urtelen – Teil 1“, schaffte entsprechend einer nochmals erneuerten Zielsetzung des Gemeinderates die Rahmenbedingungen für Konzeptvergaben. Die starke Verdichtung in Teilen des Plangebietes wurde wieder auf eine in Balingen übliche und in der Vergangenheit zahlreich umgesetzte, 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss als sog. Nichtvollgeschoss reduziert. Zugleich wurde der Bebauungsplan so angepasst, dass ausreichend Flexibilität für eine Bauplatzvergabe im Wege der Konzeptvergabe möglich ist.

Um das Wissen über Konzeptvergaben zu vertiefen, wurde am 20. Juni 2020 eine Klausurtagung mit zwei Gastrednern durchgeführt (Vorlagen Nr. 2020/186). Hierbei wurden Erfahrungen aus den Planungen und Vergabeverfahren zum Steingauquartier in Kirchheim unter Teck sowie Bauvorhaben und Vergaben in und um Tübingen präsentiert.

Aktueller Bebauungsplanentwurf 2021 / Änderung und bedingte Festsetzungen

Auf der Grundlage der eingegangenen Anregungen des Regierungspräsidiums Tübingen als zuständige Behörde für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betriebe und der Firma FKM Buster, Geislinger Straße 99/1 wurde der bereits ausgelegte Bebauungsplanentwurf „Urtelen – Teil 1“ erneut und mit dem Ziel geändert, die immissionsschutzrechtliche Situation an den beiden nördlichen Baufenstern MU2 und MU3 zu verbessern (siehe Kapitel **„**Immissionsschutz / Städtebauliche Verträge“).

Im Rahmen einer bedingten Festsetzung sind die Baufenster MU2 und MU3 von Bebauung freizuhalten, bis der immissionsschutzrechtliche Konflikt und die Geruchsproblematik gelöst sind.

Für das Baufenster MU2 wird festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen unzulässig sind, bis am Gebäude Geislinger Straße 99/1 eine Schornsteinhöhenberechnung nach TA-Luft mit entsprechender baulicher Umsetzung durchgeführt wurde und der Beurteilungswert der GIRL am Baufenster „MU2“ eingehalten ist oder die Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben oder entsprechend geändert wird. Der Nachweis für die Umsetzung erfolgt durch eine Bestätigung des Regierungspräsidiums Tübingen.

Für das Baufenster MU3 wird festgesetzt, dass bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen unzulässig sind, bis die Rückkühlanlage der emulsionsaufbereitenden Anlage am Gebäude Geislinger Straße 99/1 einen maximalen Schallleistungspegel von 80 dB(A) aufweist und der Immissionsrichtwert der TA-Lärm am Baufenster „MU3“ eingehalten ist oder die genehmigte Nutzung am Standort Geislinger Straße 99/1 aufgegeben oder geändert wird.

Lärm und Geruch, Städtebauliche Verträge

Der Trennungsgrundsatz aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde vorliegend geprüft. Er soll im Rahmen der Planung und Abwägung angemessen berücksichtigt werden. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Der Trennungsgrundsatz lässt Ausnahmen zu. So gilt der Grundsatz der Trennung von Wohnen und Gewerbe bei der Beplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage nicht ausnahmslos.

An die Firma FKM Buster grenzt heute bereits im Norden eine ältere, aus den 1950er und 1960er Jahre stammende Wohnbebauung an. Die FKM Buster betreibt erst seit dem Jahr 2002 die bestehende Altölaufarbeitungsanlage. Eine erstmalige immissionsschutzrechtliche Genehmigung einer derartigen Anlage stammt aus dem Jahr 1998. Planungsrechtlich wurde sowohl im Jahr 1998, wie auch 2002 das Grundstück der FKM Buster dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Bis ca. 1980 wurde an diesem Standort eine Betonfertigungsanlage der Bau- und Transportunternehmung Bossert betrieben. Zwischen den Jahren 1980 und 1998 ist keine Nutzung für das Grundstück bekannt. Die vorliegende Planung führt nunmehr dazu, dass

vom Süden mit dem Baugebiet ‚Urtelen' eine weitere schutzbedürftige Bebauung an den vorhandenen Bestand der FKM Buster heranrücken. Die Hofflächen und die Zugänge und Einfahrten mit Toranlage in das Gebäude mit der Abfüllanlage für die Tankfahrzeuge für die An- und Ablieferung befinden sich sämtlich auf der Nordseite der Bebauung unmittelbar gegenüber der Altbebauung.

Ähnliches gilt für den Gewerbebetrieb der Mehrer Compression GmbH. Entlang der Geislinger Straße, in unmittelbarer Nähe des Betriebs, befinden sich weitere Wohngebäude. Auch dieser Gewerbebetrieb hat bereits heute auf die Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich Rücksicht zu nehmen. Der vorliegende Bebauungsplan mit dem Ziel der Innenentwicklung führt dazu, dass schutzbedürftige Nutzungen auch im Anschluss an das Gebäude Geislinger Straße 75, weiter nach Norden entlang der Geislinger Straße und im Innern des Plangebiets errichtet werden können.

Lärm:

Zur Abschätzung der Lärmbelastung durch die im Norden und im Osten angrenzenden Gewerbebetriebe auf das Plangebiet und zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wurde die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2016 durch das Büro ISIS aus Riedlingen und in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen fortgeschrieben. Das Gutachten liegt mit Stand vom August 2021 vor.

Das aktualisierte Lärmgutachten zeigt auf, dass die Firma Mehrer Compression GmbH durch interne Maßnahmen eine Reduzierung der Hauptlärmquelle (Kühl- und Lüftungsanlage) erreicht. Durch die Anpassung der Kühlanlagenleistung (Teillastbetreib) werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der nächstgelegenen geplanten Bebauung eingehalten. Das Wohngebäude Geislinger Straße 75, welches bereits vor der Anlagenänderung von Lärmimmissionen betroffen war, ist nunmehr ebenfalls nicht mehr „belastet".

In Bezug auf den nördlich gelegenen, immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betrieb, der sich bislang gegen die Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen gewandt hat, zeigt das aktualisierte Lärmgutachten Handlungsbedarf auf.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete im Zeitbereich tags an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden eingehalten wird.

Im Zeitbereich nachts sind durch den vorhandenen Rückkühler der Firma FKM Buster Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an der geplanten Bebauung im Urbanen Gebiet MU3 zu befürchten.

Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung der Kühlanlage kommt die Installation einer Anlage mit geringeren Lärmemissionen in Betracht. Zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmpegelbeeinträchtigungen hat die neue Anlage einen maximalen Schallleistungspegel von max. 80 dB(A) aufzuweisen. Nach Austausch des Rückkühlers der Firma FKM Buster sind im Plangebiet keine Überschreitungen der jeweiligen technischen Anforderungen mehr zu erwarten.

Da nicht sichergestellt werden kann, dass der Austausch des Rückkühlers vor der Bebauung des Baufeldes MU3 umgesetzt wird, wurde eine aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den als MU3 ausgewiesenen Bereich im Bebauungsplan festgesetzt. Die aufschiebende Bedingung schließt eine schützenswerte Nutzung am Standort aus bis die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen an der Rückkühlanlage umgesetzt sind.

Nachdem mit der neuen Bebauung an den Betrieb FKM Buster herangerückt wird, ist die Stadt Balingen nach dem Verursacherprinzip bereit, zur Bewältigung der Immissionskonflikte die angemessenen Kosten für die aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zu übernehmen.

Geruch:

Der sich an der Geislinger Straße 99/1 befindende, immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Betrieb (Fa. FKM Buster) betreibt eine Anlage zur Wiederaufarbeitung von Mineralölen

bzw. Bohrölen.

Da die Entstehung von Geruchsemissionen durch den Betriebsprozess nicht ausgeschlossen werden kann, wurde vom Fachingenieurbüro Müller BBM aus Karlsruhe ein Fachgutachten in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingens erstellt. Das Gutachten liegt mit Stand vom März 2021 sowie eine Fortschreibung mit Stand vom Mai 2021 vor.

Unter Berücksichtigung eines Worst-Case-Szenario (500 Geruchseinheiten/m³ in der Abluft und einer konservativen Betrachtung) kann es zu Richtwertüberschreitungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) am benachbarten Baufenster MU2 kommen. Aus diesem Grund wurde äquivalent zum Baufenster MU3 eine bedingte Festsetzung getroffen. Diese soll sicherstellen, dass das Baufenster MU3 erst einer Bebauung zugeführt werden darf, wenn die vom Regierungspräsidium Tübingen geforderte Schornsteinhöhenberechnung einschließlich ihrer Umsetzung nach TA-Luft durchgeführt wurde und der Beurteilungswert der GIRL am Baufenster MU2 eingehalten ist oder die immissionsschutzrechtlich genehmigte Nutzung des Betriebes aufgegeben wird.

Die mögliche Geruchsbelastung durch die bestehende Pferde- und Hühnerhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes an der Geislinger Straße 96, liegt teilweise über dem Beurteilungswert der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie) für Allgemeine Wohngebiet. Entsprechend den Auslegungshinweisen zur GIRL, können im Übergangsbereich zwischen verschiedenen Gebietsnutzungen auch Zwischenwerte zur Beurteilung herangezogen werden (siehe Ausführungen zur „Beurteilung im Übergangsbereich zwischen verschiedenen Gebietsnutzungen“ in Kapitel 2).

Da von der Überschreitung des Beurteilungswerts nur eine Häuserzeile betroffen ist, und diese als Urbanes Gebiet ausgewiesen wurde, wodurch die Einhaltung des Beurteilungswerts für ein Dorfgebiet (15% Jahresgeruchsstunden) eingehalten ist, sind keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsbelastungen zu erwarten.

Fazit:

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen unzumutbare Geruchs- und Lärmimmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden können. Eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz kann unter dieser Voraussetzung zugelassen werden, da die Umgebung der beiden Gewerbebetriebe ohnehin schon als Gemengelage durch umfangreiche Wohnnutzung vorgeprägt ist und entsprechende Beschränkungen durch den Rücksichtnahmegrundsatz bestehen. Hinzu kommt die durch die zentrale Lage zur Innenstadt bedingte besondere Eignung des Gebiets für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Innenentwicklung werden bei der Planung entsprechend stark gewichtet.

Parkierung

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird an einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgehalten. Die Parkierung soll überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. So ist angedacht, dass ein Stellplatz je Wohnung in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, die restlichen 0,5 Stellplätze aus Kostengründen oberirdisch.

Die Tiefgaragenplanung und deren Umsetzung im Wege der Konzeptvergabe kann als Ankerprojekt erfolgen.

Im Bereich des Pflanzgebotes 2 (Pfg2) wird auf bis zu 50% der Fläche, durch einen in der Regel 6 m breiten Abstand zur Verkehrsfläche, oberirdisches Parken ermöglicht. Jedoch wird im Bereich des Pflanzgebotes 1 (Pfg 1) das Parken zugunsten der Erdgeschossnutzungen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um die Bereiche an den Süd- und Westfassaden der Gebäude, welche in der Regel für Außenwohnbereiche genutzt werden sollen.

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Urtelen“ wurde vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum zweiten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften wurde vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum dritten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften wurde vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt.

Dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Der vorliegende geänderte Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen erneut öffentlich ausgelegt werden. Einwendungen und Anregungen sind nur zu den geänderten und ergänzten Teilen möglich.

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 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 8) und ein Grünordnungsplan (Anlage 7) liegt vor. Die Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen sind entsprechend in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet und liegen den Planunterlagen bei.

Darüber hinaus wurden Straßenlage und –querschnittspläne, eine Entwässerungsplanung sowie ein Bodengrundgutachten erarbeitet. Da im Rahmen der vorliegenden Planung keine Änderungen in diesen Bereichen vorgenommen wurden, wird von einer erneuten Auslegung der genannten Unterlagen abgesehen.

Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde auf Grund der Verfahrenswahl gemäß § 13a Abs. 1 Punkt 1 aus den Anlagen zum Bebauungsplan entfernt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist fast vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weist östlich, entlang der Geislinger Straße, Misch- bzw. Wohnbaufläche aus. Der nördliche Teilbereich entlang des Talgrabens ist als Gewerbefläche dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001 ist das Areal „Urtelengasse“ mit einer Fläche von ca. 4.4 ha bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Bebauung entlang der Geislinger Straße ist als Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Berichtigung nach § 13a BauGB soll eine Teilfläche entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Umsetzung der Planung

Die Erschließung des Baugebiets „Urtelen Teil 1“ ist abgeschlossen. Im als MU 1 ausgewiesenen zentralen Quartier wird noch eine Anpassung der Erschließung erforderlich.

Ein Großteil der Baugrundstücke, die als Urbanes Gebiet ausgewiesen sind, soll im Wege der Konzeptvergabe überplant und veräußert werden.

Bei der sogenannten Konzeptvergabe handelt es sich um ein Verfahren bei welchem die Quali-

tät des einzureichenden Konzeptes im Vordergrund der Entscheidung über die Vergabe von Grundstücksflächen steht. Hierzu gehört die Verwirklichung von hohen ökologischen Standards, ein angemessener Verdichtungsgrad, anspruchsvolle Architektur, Schaffung von sozial verträglichen Wohnräumen, aber auch die Stärkung der gesellschaftlichen und sozialen Vielfalt sowie der Gemeinschaftsbildung in einem Quartier.

Der Bebauungsplan regelt darüber hinaus die Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung.

Sabine Stengel