

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 14.10.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 15.10.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 19.10.2015	Anhörung
Gemeinderat Geislingen	öffentlich	am 21.10.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.10.2015	Vorberatung
Gemeinsamer Ausschuss	öffentlich	am 28.10.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen - 8. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001

Berichtigungen nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Einzeländerung Nr. 34 Bereich ‚Wilhelm-Kraut-Straße / Heinzlenstraße‘, Balingen

Einzeländerung Nr. 35 Bereich ‚Mühltorplatz‘, Balingen

Einzeländerung Nr. 36 Bereich ‚Hürsten – 1. Änderung‘, Balingen-Engstlatt

Einzeländerung Nr. 37 Bereich ‚Reumorgenweg – Teil 2‘, Balingen-Endingen

Anlagen 4

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 ‚**Wilhelm-Kraut-Straße / Heinzlenstraße**‘ in Balingen von ‚**Mischbaufläche**‘ zu ‚**Wohnbaufläche**‘ berichtigt. Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 34** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 1) vom 22.09.2015.
2. Gemäß § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bereich ‚**Mühltorplatz**‘ in Balingen berichtigt und als Wohnbaufläche dargestellt. Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 35** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 2) vom 22.09.2015.
3. Im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen im Bereich ‚**Hürsten –**

- 1. Änderung** in Balingen-Engstlatt von ‚**Mischbaufläche**‘ zu ‚**Wohnbaufläche**‘ berichtigt. Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 36** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 3) vom 22.09.2015.
4. Gemäß § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bereich ‚**Reumorgenweg – Teil 2**‘ in Balingen-Endingen berichtigt und als Wohnbaufläche dargestellt. Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 37** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 4) vom 22.09.2015.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs- und Planungskosten ca. 600,00 €

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).

Sieben Änderungsverfahren, bestehend aus insgesamt 33 Einzeländerungen, wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Im Rahmen der 8. Änderung stehen nun erneut 4 Berichtigungen 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:

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen werden 4 Berichtigungen auf Gemarkung Balingen durchgeführt. Die Stadt Geislingen hat keine Berichtigungen angemeldet.

Einzeländerung Nr. 34 „Wilhelm-Kraut-Straße / Heinzlenstraße“, Balingen

Berichtigung von „Mischbaufläche“ in „Wohnbaufläche“

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Wilhelm-Kraut-Straße / Heinzlenstraße‘ wurden am 24. Juni 2014 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 03.07.2014 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 Sicherung der historisch vorgegebenen, geschlossenen Blockrandbebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße geschaffen.

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein ‚Besonderes Wohngebiet‘ und ein ‚Kerngebiet‘ festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt den Bereich noch als ‚Mischbaufläche‘ dar. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes teilweise ab.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 34), verbunden mit der Darstellung als ‚Wohnbaufläche‘ erfolgt gemäß § 13 a Absatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

Einzeländerung Nr. 35: ‚Mühltorplatz‘, Balingen

Berichtigung von „Mischbaufläche“ in „Wohnbaufläche“

Am 28. April 2015 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Mühltorplatz‘ gefasst. Mit der Öffentlichen Bekanntmachung am 28.05.2015 wurden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtskräftig. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan legt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers Mühltorplatz fest. Die durchgängige Blockrandstruktur entlang der Neue Straße, die den konsequenten Stadtcharakter auch in den Randbereichen der Innenstadt widerspiegelt, wird gesichert. Das Maß und die Gestaltung der baulichen Nutzung sind auf die bestehende Bebauung abgestimmt, so dass ein einheitlicher städtebaulicher Maßstab erhalten bleibt.

Das überplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen vom 08.03.2002 noch als Mischbaufläche ausgewiesen. Im Wege der Berichtigung soll nun der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst werden.

Einzeländerung Nr. 36: ‚Hürsten – 1. Änderung‘, Balingen-Engstlatt

Berichtigung von „Mischbaufläche“ in „Wohnbaufläche“

Der Bebauungsplan ‚Hürsten – 1. Änderung‘ wurde am 29.09.2015 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als Satzung beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Mit der Bebauungsplanänderung wurde das Ziel verfolgt, eine städtebaulich einheitliche Baustruktur mit gleichartigen Mehrfamilienhäusern zu erreichen.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wurde von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Regelungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Hürsten“ mit Rechtskraft vom 06. März 2008 gelten unverändert weiter.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt den Bereich noch als ‚Mischbaufläche‘ dar. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 36),

verbunden mit der Darstellung als ‚Wohnbaufläche‘ erfolgt gemäß § 13 a Absatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

**Einzeländerung Nr. 37:
‚Reumorgenweg – Teil 2‘, Balingen-Endingen**

Berichtigung von „Fläche für Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“

Am 29.09.2015 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Reumorgenweg – Teil 2‘ gefasst. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan weist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 237 drei attraktive städtische Bauplätze aus und regelt die Erschließung. Im südlichen Bereich des Grundstücks des katholischen Gemeindehauses wurde im Wege der Nachverdichtung ein zusätzlicher, privater Einfamilienhausbauplatz ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen als geplante Wohnbaufläche und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „für kirchliche Zwecke“ ausgewiesen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen erfolgt im Wege der Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 BauGB).

Sabine Stengel