

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.09.2022	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 20.09.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 22.09.2022	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 22.09.2022	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.09.2022	Anhörung
Gemeinderat Geislingen	öffentlich	am 28.09.2022	Anhörung
Gemeinsamer Ausschuss Balingen-Geislingen	öffentlich	am 18.10.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Fortschreibung und Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen

11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2001 Berichtigung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Einzeländerung Nr. 55 Bereich "Stollenau", Balingen-Weilstetten

Einzeländerung Nr. 56 Bereich "Erweiterung Stocken", Balingen-Weilstetten

Einzeländerung Nr. 57 Bereich "Frommerner Straße / Heisenbergstraße", Balingen-Weilstetten

Einzeländerung Nr. 58 Bereich "Meisterstraße", Balingen-Engstlatt

Anlagen

- Anlage 1 Stollenau FNP Einzeländerung 55
- Anlage 2 Stollenau Luftbild
- Anlage 3 Erweiterung Stocken FNP Einzeländerung 56
- Anlage 4 Erweiterung Stocken Luftbild
- Anlage 5 Frommerner Straße/Heisenbergstraße FNP Einzeländerung 57
- Anlage 6 Frommerner Straße/Heisenbergstraße Luftbild

Anlage 7 Meisterstraße FNP Einzeländerung 58
Anlage 8 Meisterstraße Luftbild
Anlage 9 Entwurf Verfahrensvermerke 11. Änderung FNP

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 „**Stollenu**“ in Balingen-Weilstetten, in dem als „**Fläche für den Gemeinbedarf**“ ausgewiesene Teilbereich in „**Wohnbaufläche**“ geändert.
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 55** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 1) vom 25.07.2022.
2. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen im Bereich „**Erweiterung Stocken**“ in Balingen-Weilstetten für das Flurstück Nr. 770 von „**landwirtschaftliche Fläche**“ in „**gewerbliche Baufläche**“ berichtigt.
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 56** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 3) vom 23.05.2022.
3. Nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen im Bereich "**Frommerner Straße / Heisenbergstraße**" in Balingen-Weilstetten in den als „**gewerbliche Baufläche**“ ausgewiesenen Teilen in „**Wohnbaufläche**“ und „**Mischbaufläche**“ berichtigt.
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 57** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 5) vom 25.07.2022.
4. Im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bereich "**Meisterstraße**" in **Balingen-Engstlatt** von „**gewerbliche Baufläche**“ in „**Wohnbaufläche**“ geändert.
Maßgebend für die **Einzeländerung Nr. 58** ist der Zeichnerische Teil (Planausschnitt Anlage 7) vom 25.07.2022.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs- und Planungskosten 11. Änderung

6 Berichtigungen:

Die kalkulatorischen Verwaltungs- und Planungskosten für die Einzeländerungen 55 bis 58 des Flächennutzungsplanes betragen 408,00 € pro Berichtigung (6 Stunden à 68 € geh.D., Grundlage: VwV-Kostenfestlegung).

insg. 1.632,00 €

Die Kosten werden von der Stadt Balingen getragen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen

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).

Bereits abgeschlossen und rechtswirksam sind 54 Einzeländerungen in insgesamt 10 Änderungsverfahren.

2. Bebauungspläne der Innenentwicklung – Berichtigung des Flächennutzungsplanes

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

3. 11. Änderung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen:

Die vorliegende 11. Änderung beinhaltet 4 Berichtigungen (Einzeländerung Nr. 55 bis 58) nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) und einen Feststellungsbeschluss (Einzeländerung Nr. 59, Vorlage 2022/251).

3.1 Einzeländerung Nr. 55

„Stollenau“, Balingen-Weilstetten

Berichtigung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“ (4.294 m²)

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Stollenau“ wurden am **15.02.2022** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen (Vorlage Nr. 2022/049). Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **24.02.2022** 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 eines Alten- und Pflegeheims in zentraler Ortslage im Balingener Stadtteil Weilstetten geschaffen. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 ist das Areal teilweise als „Fläche für den Gemeinbedarf“ und teilweise als „Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Der als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesene Teilbereich (4.294 m²) wird im Wege der Berichtigung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3.2 Einzeländerung Nr. 56

„Erweiterung Stocken“, Balingen-Weilstetten

Berichtigung Flurstück Nr. 770 von „landwirtschaftliche Fläche“ in „gewerbliche Baufläche“ (443 m²)

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Erweiterung Stocken“ wurden am **28.06.2022** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen (Vorlage Nr. 2022/183). Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **07.07.2022** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbebetriebs der Fa. Roth GmbH sowie für die Schaffung eines städtischen Gewerbebauplatzes.

Der Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 stellt die insgesamt ca. 7.253 m² große Fläche bereits als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Lediglich eine untergeordnete Fläche des Flurstücks 770 mit 443 m² ist noch als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen (Einzeländerung Nr. 57), verbunden mit der Darstellung Flurstücks Nr. 770 als „gewerbliche Baufläche“ erfolgt im Wege der Berichtigung.

3.3 Einzeländerung Nr. 57

"Frommerner Straße / Heisenbergstraße", Balingen-Weilstetten

Berichtigung von „gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ (ca. 1,23 ha) und „Mischbaufläche“ (ca. 260 m²)

Der Bebauungsplan "Frommerner Straße / Heisenbergstraße" wurden am **28.06.2022** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen (Vorlage Nr. 2022/184). Mit der öffentlichen Bekanntmachung am **07.07.2022** wurde der Bebauungsplan **rechtskräftig**. Das Bebauungsplanverfahren wurde als Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Bebauung des ehemaligen Speditionsgeländes mit 35 Reihen- bzw. Doppelhäusern sowie für Geschosswohnungsbau (ca. 35 Wohnungen) sowie für ein Wohn- und Geschäftsgebäude geschaffen.

Die Darstellung des im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 als „gewerbliche Baufläche“ dargestellten Teilbereichs wird in „Wohnbaufläche“ und „Mischbaufläche“ berichtigt.

3.4 Einzeländerung Nr. 58

„Meisterstraße“, Balingen-Engstlatt

Berichtigung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ (9.614 m²)

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Meisterstraße" wurden am **29.03.2022** durch den Gemeinderat der Stadt Balingen als **Satzung** beschlossen (Vorlage Nr. 2022/081). Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Balingen rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist es, im Zuge der Konversion der ehemaligen Gewerbefläche in Innerortslage des Balingener Stadtteils Engstlatt, das Areal einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Bestandsgebäude entstehen 42 Wohnungen. Zudem wurden auf dem Areal mehrere Wohnbauplätze ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen 2001 als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche wird im Wege der Berichtigung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Sabine Stengel