

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 01.02.2023	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 14.02.2023	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Quartierszentrum Urtelen", Balingen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

Anlage\_01\_Geltungsbereich  
Anlage\_02\_Luftbild  
Anlage\_03\_bestehendes\_Planungsrecht  
Anlage\_04\_FNP  
Anlage\_05\_Bebauungsplanentwurf  
Anlage\_06\_Bebauungsplanentwurf\_integriert

#### Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich „Quartierszentrum Urtelen“ in Balingen, soll im Wege der Bebauungsplanänderung und -erweiterung die Art der baulichen Nutzung in ein Urbanes Gebiet (MU4) geändert, die Bebaubarkeit neu geregelt und in einem Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden.

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.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden (Anlage 4).

#### 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 / Bebauungsplanänderung**

Die Stadt Balingen plant im Baugebiet Urtelen eine verdichtete, urbane Wohnbebauung mit ergänzenden, nicht wesentlich störenden gewerblichen, sozialen und gastronomischen Nutzungen. Langfristig sollen innerhalb des Wohnquartiers 400 bis 500 Einwohner ihre neue Heimat finden. Das Gebiet ist dabei umgeben von weiteren, größeren Wohnquartieren mit überwiegend ein- bis Zweifamilienhäusern.

Ein zentrales, städtebauliches Anliegen bei der geplanten Quartiersentwicklung, ist eine adäquate Nahversorgung der Bewohner innerhalb wie außerhalb des Neubaugebietes, sowie ein angemessenes Angebot an Kleingastronomie/Café, sozialen Angeboten und insbesondere eine wohnortnahe Versorgung mit Kita-Plätzen.

Das vorliegende Grundstück bietet sich dabei durch seine zentrale Lage und der guten Erreichbarkeit im Besonderen für die Ansiedlung eines Quartierzentrums an. Jedoch war dieses Grundstück zunächst im Rahmen des Balingener Baulandmodells für eine reine Wohnbebauung reserviert worden. Im Rahmen weitergehender Verhandlungen konnte erreicht werden, dass dieses Grundstück nunmehr für die geplante, umfassendere Nutzungsvielfalt zur Verfügung steht.

Zur Umsetzung der genannten Konzeption eines kleinen Quartierzentrums, soll nunmehr der seit dem 09.06.2022 rechtskräftige Bebauungsplan „Urtelen – Teil 1“ in Teilen geändert und das ca. 2.227 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück Flst.Nr. 2973, von bisher Allgemeines Wohngebiet, in zukünftig Urbanes Gebiet (MU4) ausgewiesen werden. Gemeinsam mit dem schon bisher vorgesehenen, unmittelbar angrenzenden Quartiersplatz mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, lässt sich eine attraktive „Mitte“ städtebaulich ausbilden.

Zudem werden in die Planung Teile des bisher nicht überplanten Grundstücks Flst.Nr. 2872 mit einbezogen (Anlage 1). Die Erweiterungsfläche umfasst 1.664 m<sup>2</sup>, so dass insgesamt ein 3.891 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück entsteht.

### **Planungsziel**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung und Überplanung soll die Bebaubarkeit des neu rund 3.891 m<sup>2</sup> großen Areals bedarfsgerecht neu festgesetzt und insbesondere die Integration einer 4-gruppigen Kindertagesstätte mit angemessenen Außenspielbereichen ermöglicht werden. Neben der konkret geplanten Kita soll in dem neuen Quartierszentrum insbesondere Angebote zur Nahversorgung, Kleingastronomie sowie ergänzende gewerbliche und soziale Einrichtungen ermöglicht werden. Ziel ist die ausschließliche Nutzung der Erdgeschosslage für die zuvor genannten Nutzungen. In den weiteren der insgesamt bis zu 4 Geschossebenen soll sowohl Wohnen, als auch Büro-, Dienstleistungsnutzungen oder soziale Einrichtungen möglich sein, wobei hier der Schwerpunkt im Bereich Wohnen liegen dürfte. Zusätzlich ist die Integration einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung für das geplanten Neubaugebiet innerhalb des Grundstücks vorgesehen, welche vorzugsweise im Bereich des Untergeschosses, in Kombination mit der geplanten Tiefgarage, realisiert werden sollte.

Innerhalb des Baugrundstückes sollen sowohl für die geplante Kita angemessene Außenspielbereiche, wie auch für die zukünftigen Bewohner des Gebäudes gemeinschaftliche Aufenthalts-, Spiel- und Freiflächen angelegt werden können. Der ruhende Verkehr soll innerhalb einer zu planenden Tiefgarage untergebracht werden. Für die gewerblichen Nutzungen, wie für die geplante Kita sind ebenerdige, straßenbegleitende Stellplätze vorgesehen, welche jedoch zur Entflechtung der Verkehre auf unterschiedlichen Gebäudeseiten angeordnet werden sollen.

Durch eine zukünftig neu geplante Gebäudestellung, sollen die gebäudebegleitenden Frei- und Außenspielflächen eine Süd-West-Orientierung erhalten. Analog der innerhalb des Baugebietes für die weiteren Mehrfamilienhausbebauungen konzipierten Geschossigkeiten, soll zukünftig auch auf diesem Grundstück eine 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss festgelegt werden.

Ein erster Vorentwurf des Zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften ist Anlage 5 und 6 zur Vorlage. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sollen sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans ‚Urtelen‘ für Urbane Gebiete MU1 orientieren.

### **Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Das abgeschlossene Bebauungsplanverfahren ‚Urtelen‘ erfüllte die Kriterien der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Eine Lücke im Siedlungsbereich wird geschlossen. Auf die Vorlage Nr. 2022/154 (Satzungsbeschluss) mit Anlagen sowie auf die Begründung ‚Urtelen‘ wird verwiesen.

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

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

### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus (Anlage 4). Im Rahmen der Berichtigung nach §°13a BauGB soll das Plangebiet entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Sabine Stengel