

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>nicht öffentlich</b>	am 03.02.2016	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 23.02.2016	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Siecheneschle – West,, in Balingen**

### **Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Anlagen: 2

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild

### **Beschlussantrag:**

Für den Bereich ‚Siecheneschle – West‘ in Balingen werden, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit, vorzugsweise für kostengünstigen Wohnraum (Sozialer Wohnungsbau) und die Erschließung zu regeln sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innentwicklung – 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 soll durchgeführt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

### **Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,85 ha und liegt am nördlichen Stadtrand von Balingen in Verlängerung der Zollernstraße. Es grenzt unmittelbar an die bebaute, von Wohngebieten geprägte, östlich der B 27 gelegene Ortslage Balingens an.

Im Süden des Plangebietes liegt ein 2 ½ geschossiges Firmengebäude (ehem. Handschuhfabrik Veser) sowie ein Wohnhaus. Die Verkehrserschließung dieser zwei Gebäude erfolgt von der Heselwanger Straße über eine ca. 50 m lange Stichstraße, die bisher einen Teilabschnitt der Zollernstraße bildet. Der nördliche Gebietsteil ist dem Außenbereich zuzuordnen und wird bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

Vor ca. 9 Jahren sollte das Gebiet bereits 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.

Der Aufstellungsbeschluss für das zwischen der Heselwanger Straße und der Hölderlinstraße gelegene Gebiet wird nun im Hinblick auf die geänderten rechtlichen Anforderungen und um eine aktuelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchführen zu können, erneuert.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan soll die überwiegend dem Innenbereich zuzuordnenden, teilweise erschlossenen Flächen unter Berücksichtigung der Belange der Wohnbevölkerung, des sozialen Wohnungsbaus und der Wirtschaft überplanen und einer Bebauung zuführen.

Zur Herstellung einer planungsrechtlichen Klarheit und eines verträglichen Nebeneinanders soll im Verfahren der Gebietscharakter und die zulässige Art der baulichen Nutzung dieses sowohl durch Wohnen als auch durch Gewerbe vorgeprägten Areals festgelegt werden. Der Standort ist teilweise durch den Verkehrslärm der B 27 vorbelastet. Als Art der baulichen Nutzung würde sich für den Bereich zwischen Bundesstraße und Zollernstraße eine Ausweisung als ‚Mischgebiet – gewerblicher Teil‘ oder evtl. auch als ‚eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)‘ eignen. Der Bereich zwischen Zollernstraße und Hölderlinstraße könnte als ‚Mischgebiet – Wohnen‘ bzw. auch als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ ausgewiesen werden. Innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten sollen ausgeschlossen werden.

Die Zollernstraße kann zur Erschließung des Plangebietes fortgeführt werden. Es ist zu prüfen, ob eine Verbindung zur Hölderlinstraße hergestellt werden soll. Die erstmalige geordnete Herstellung der Straßen löst eine Erschließungsbeitragspflicht aus.

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

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB und dient der Nachverdichtung, den Wohnbelangen der Bevölkerung, den Belangen der Wirtschaft sowie der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben. Es handelt sich um einen teilweise bebauten Bereich mit Baulückencharakter, der nach Westen und Süden siedlungsstrukturell von der Heselwanger Straße begrenzt wird und nach Osten an bestehende Wohngebiete angrenzt. Durch eine Überplanung ist ein Lückenschluss bei der Straßenführung zur Hölderlinstraße möglich.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte §13a BauGB-Verfahren liegen vor. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

---

Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Alle weiteren betroffenen Belange werden untersucht und im Rahmen der Abwägung behandelt.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen ist die südliche, über die Zollernstraße erschlossene Fläche als bestehende Mischbaufläche, der nördliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB angepasst werden.

### **Umsetzung der Planung**

Der für die Umsetzung einer Straßenplanung erforderliche städtische Grunderwerb wurde bereits durchgeführt. Durch die Erschließung wird eine Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereiches, der sich zwischenzeitlich unter Anwendung des Balinger Modells vollständig in städtischem Eigentum befindet (Grundstücke, Flst.Nrn. 4956, 4957 und 4958, 4965), ermöglicht.

Sabine Stengel