**Vorlage Nr. 2018/269** AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Rk
Balingen, 26.09.2018

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Technischer Ausschuss | **öffentlich** | am 10.10.2018 | Vorberatung |
| Gemeinderat | **öffentlich** | am 23.10.2018 | Entscheidung |

**Tagesordnungspunkt**

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Stapfel' in Balingen

# Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 3
1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Auszug FNP / 3.1 Übersichtsplan Flächennutzungsplan

**Beschlussantrag:**

Für den Bereich ‚Stapfel' in Balingen werden, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen und die Bebaubarkeit und die Erschließung im Sinne einer geordneten städtebauliche Entwicklung zu regeln.

Die Änderung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen soll für das Plangebiet gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden. Der Einleitungsbeschluss soll durch den gemeinsamen Ausschuss Balingen – Geislingen gefasst werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sollen zur Bebauungsplanaufstellung und zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen 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:**

**Bauplatzbedarf**

In der Kernstadt Balingen stehen derzeit keine städtischen Neubauplätze zur Verfügung. Zum aktuellen Zeitpunkt liegen der Stadt 225 Bewerbungen für Bauplätze in der Kernstadt vor. Die Bauplatznachfrage hat sich seit dem Jahr 2014 nahezu verdoppelt. Balingen besitzt bei den Bauinteressenten angesichts der herausragenden Vielfalt an Infrastruktureinrichtungen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie der großen Bandbreite an schulischen Einrichtungen über eine sehr hohe Wohnstandortgunst.

**Rückblick**

Das im Jahr 1998 rechtskräftig überplante Baugebiet ‚Schlichte' bildet eines des größten Wohnquartiere von Balingen. Das ca. 10 ha große Baugebiet wurde in mehreren Bauabschnitten erschlossen und ist mittlerweile vollständig veräußert und überbaut. Auch das im Jahr 2011 ausgewiesene und im Jahr 2012 erschlossene Neubaugebiet ‚Etzelbachstraße' mit 21 Baugrundstücken ist vollständig überbaut.

Um weiteren Wohnraum bereitstellen zu können und dem steigenden Wohnraumbedarf in der Balinger Kernstadt gerecht zu werden, wurde im Jahr 2014 das Bebauungsplanverfahren für das Baugebiet ‚Urtelen' eingeleitet. Das Verfahren ist noch nicht vollständig abgeschlossen. Aus eigentumsrechtlichen Gründen kann derzeit nur ein erster Teilabschnitt erschlossen werden. Hier können insbesondere Mehrfamilienhausbauplätze angeboten werden.

**Plangebiet**

Aufgrund der großen Nachfrage soll ein weiteres Wohngebiet in Balingen ausgewiesen werden. Für die Wohnbaulandentwicklung in der Kernstadt von Balingen stehen grundsätzlich mehrere Alternativen zur Auswahl.

Im Juni 2011 fasste der Gemeinderat bereits einen Grundsatzbeschluss zur zukünftigen Wohnbaugebietsentwicklung in der Kernstadt Balingen. Neben ‚Urtelen' und ‚Stapfel' wurden die im Flächennutzungsplan enthaltenen Standorte ‚Stettberg' mit ca. 4,7 ha, ‚Burgenwand' mit ca. 4,5 ha und ‚Schmiden am Wasser' mit ca. 5,0 ha hinsichtlich der Eignungs- und Restriktionspotentiale und Verfügbarkeit untersucht und bewertet.

Als Ergebnis wurde beschlossen, nach einer Umsetzung des Baugebiets ‚Urtelen' das Baugebiet ‚Stapfel' weiterzuverfolgen. Stapfel verfügt durch seine räumliche Nähe zu Neubaugebieten, zum Schulzentrum Längenfeld und zum Kindergarten im Edith-Stein-Zentrum über eine hohe Standortgunst, gerade auch bei jungen Familien. Die Wohnqualität ist durch die vergleichsweise ruhige Randlage ebenfalls gegeben. Der Nachversorgungsstandort Neige ist in ca. 600 m Entfernung erreichbar. Voraussetzung für eine Überplanung und Erschließung ist die Flächenverfügbarkeit unter Anwendung des Balinger Modells.

Durch das Planungsgebiet verläuft diagonal die Fernwasserleitung der Bodenseewasserversorgung NW 1100, die mit einer Breite von 6,00 m von Überbauung mit Ausnahme von Straßen und Wegen freizuhalten ist, was bei der Planung entsprechende Berücksichtigung finden muss.

Im Norden des Plangebiets verläuft außerdem eine bestehende oberirdische Mittelspannungsleitung. Die Leitung quert im Anschluss durch einen südwestlichen Abzweig das Gewann ‚Stapfel' und tangiert das vorgeschlagene Plangebiet randlich. Eine Verlegung der Leitung oder der unterirdische Einbau als Erdkabel soll im Rahmen des Verfahrens geprüft werden.

**Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse**

Auf den Aufkaufbeschluss der Stadtkämmerei, über den ebenfalls im Oktober Beschluss gefasst werden soll, wird verwiesen.

**Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplanverfahren ‚Stapfel' verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, ein innenstadtnahes Wohngebiet auszuweisen und die große Nachfrage nach Wohnbauplätzen in der Kernstadt zu befriedigen. Das Plangebiet umfasste eine Fläche von rund 10,29 ha und liegt im Osten der Balinger Kernstadt.

Das Areal ist über die bisher einseitig bebaute Hirschbergstraße erschlossen, die gleichzeitig die nördliche Abgrenzung des Gebiets bildet. Die Hirschbergstraße erschließt bereits die Bebauung ‚Schlichte', die nördlich angrenzt und bisher den städtebaulichen Siedlungsrand der Balinger Kernstadt bildeten. Der Osten des Plangebiets wird bisher von offenen Wiesenflächen dominiert, während der Westen auf Gewann ‚Stapfel' einen lockeren Streuobstwiesenbestand mit etablierten Gehölzen aufzeigt. Dieser Bestand soll dem künftigen Baugebiet als direkte Naherholungszone dienen und weist zusätzliches Entwicklungspotenzial auf.

Durch die topografische günstige Lage des Plangebietes können zwischen 120 und 140 attraktive Bauplätze mit Schwerpunkt Einfamilienhausbebauung sowie in untergeordnetem Umfang auch eine Mehrfamilienhausbebauung realisiert werden. Die Gartenbereiche sind meist südorientiert ausgerichtet. Innerhalb des Baugebiets ist eine angemessene Durchgrünung anzustreben, wobei sich der Wohncharakter an den nördlichen realisierten Wohngebieten orientieren soll. Der Umgang mit dem Landschafsraum sowie die Ausformung einer städtebaulich ansprechenden Siedlungsgrenze soll über einen Städtebaulichen Entwurf geprüft werden.

Da sich das Plangebiet überwiegend im Außenbereich befindet werden die umweltschutztechnischen Belange über einen Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung untersucht. Der westlich liegende Streuobstwiesenbestand soll weitestgehend erhalten bleiben.

**Flächennutzungsplan / Parallelverfahren**

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Gebiet ‚Stapfel' als geplante Wohnbaufläche mit 7,6 ha dargestellt.

Das vorliegende rund 10 ha umfassende Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, des Streuobstbestandes und der naturräumlichen Gegebenheiten in Richtung Osten verschoben. Der westliche Bereich des Plangebiets mit rund 2 ha ist weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die östlich angrenzende Fläche mit rund 8 ha ist derzeit noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die geplante Wohnbaufläche erhöht sich im Vergleich zu der Darstellung im Flächennutzungsplan um rund 2,4 ha. Die geplante Abgrenzung orientiert sich am Bedarf, an den topograhischen Gegebenheiten und an der Flächenverfügbarkeit. Im Rahmen des Parallelverfahrens kann eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen.

**Regionalplan**

Im Regionalplan Neckar-Alb ist das Gebiet ‚Stapfel' als Wohnbaufläche dargestellt, wobei sich

die Abgrenzung am Flächennutzungsplan 2001 Balingen-Geislingen orientiert hat. Der bisher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte, östliche Bereich des Plangebiets ist im Regionalplan Neckar-Alb als regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich und unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung können in dieser Ortsrandlage entsprechend gewichtet werden. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

**Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

Im Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB soll durchgeführt werden. Entsprechend den gesetzlichen Anforderungen wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Alle weiteren betroffenen Belange werden untersucht und im Rahmen der Abwägung behandelt. Der Untersuchungsumfang erstreckt sich auf das ca. 10,29 ha große Plangebiet. Die Änderung des Flächennutzungsplanungen wird im Parallelverfahren durchgeführt.

**Umsetzung der Planung**

Bei Flächenverfügbarkeit können die weiteren Planungen, Untersuchungen und Gutachten erstellt werden. Die Verfahrensdauer bei der Ausweisung von Wohnbauland beträgt vom Aufkaufbeschluss bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und anschließender Erschließung mindestens 3 Jahre. Die Erschießung soll später bedarfsorientiert in Abschnitten erfolgen.

Sabine Stengel