

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>nicht öffentlich</b>	am 15.06.2016	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 28.06.2016	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Rosenfelder Straße / Geislinger Straße West', Balingen Aufstellungsbeschluss**

### Anlagen: 2

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild

### Beschlussantrag:

Für den Bereich ‚Rosenfelder Straße / Geislinger Straße West‘ in Balingen sollen, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt werden, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sowie die vorhandene Gemengelage verträglich und rechtssicher zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht soll abgesehen werden.

Der Flächennutzungsplan kann ggf. nach Abschluss des Verfahrens nach § 13a BauGB berichtigt werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll durchgeführt werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich und soll zum Billigungsbeschluss erfolgen.

### Besonderer Hinweis:

## Sachverhalt:

### Ausgangssituation



Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet, zwischen der Rosenfelder und der Geislinger Straße und ist durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen geprägt.

In der Vergangenheit befand sich im Plangebiet zudem das Wertstoffzentrum des Zollernalbkreises. Dieses wurde 2014 ins Gewerbegebiet ‚Bangraben‘ verlagert, da der alte Standort nicht mehr die zeitgemäßen Anforderungen erfüllen konnte. Bei den Gebäuden innerhalb des Plangebiets handelt es sich um größtenteils eingeschossige Werkstatt- und Lagergebäude sowie Überdachungen für Lagerflächen. Die Freiflächen sind fast vollflächig versiegelt und werden als Verkehrs-, Stellplatz und Lagerflächen genutzt. Entlang der Rosenfelder Straße hat das vor Ort ansässige Autohaus Widmann Ausstellungsflächen für Gebrauchtwagen angeordnet.

In unmittelbarer Nachbarschaft, nördlich der Geislinger Straße, befindet sich das Gewerbeareal der Bauunternehmung Stumpp. Westlich schließt sich der Pferdehof Bossert und im Weiteren das Areal der Firma Mehrer an. Für diesen Bereich wurde bereits am 16.12.2008 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet, mit dem Ziel, die vorhandene Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe ebenfalls verträglich zu regeln.

Das Areal südlich der Geislinger Straße ist überwiegend von Wohnen geprägt. Dort soll auch zeitnah das neue städtische Baugebiet „Urtelen“ entwickelt werden, um der aktuell sehr großen Nachfrage nach innerörtlichen, gut integrierten Wohnbauplätzen gerecht werden zu können.

Der verdolte Talgraben, der im weiteren Verlauf in das Naturdenkmal „Stutzenweiher“ mündet, verläuft auf eigenem städtischem Flurstück quer durch das ansonsten private Plangebiet. Der Verlauf der Verdolung ist in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbar.

## **Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Der Charakter des Gebietes entspricht faktisch einem Mischgebiet / eingeschränktem Gewerbegebiet. Die gewerblichen Nutzungen sind aufgrund der unmittelbar anschließenden Wohnbebauung nach derzeitiger Rechtslage (§ 15 Baunutzungsverordnung) zur Rücksichtnahme gegenüber den Wohnnutzungen verpflichtet.

Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 stellt das Plangebiet als Gewerbebaufläche dar. Nach Abschluss des Verfahrens kann dieser ggf. gemäß § 13 a Absatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## **Planungsziel**

Im Zuge der seit Jahrzehnten konsequent von der Stadt Balingen betriebenen Innenentwicklung rückt nunmehr der gut integrierte nordwestliche Randbereich der Innenstadt in den Fokus. Dort lassen sich Entwicklungspotenziale finden, die eine ‚Stadt der kurzen Wege‘ ermöglichen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Einkaufsmärkte (Albrechtstraße), Schulen, Kindergärten, Zugang zum überregionalen öffentlichen Verkehr (Bahnhof), die Innenstadt sowie die freie Landschaft.

Daher ist dieses Stadtgebiet als Standort für Arbeiten (Gewerbe) und Wohnen gleichermaßen attraktiv. Die Stadt Balingen verfolgt das Ziel die Entwicklungspotenziale für Wohn- und Gewerbestandorte auszuschöpfen und ggf. untergenutzte Fläche zu aktivieren. Voraussetzung ist die planungsrechtliche Betrachtung, um mögliche Konflikte im Vorfeld zu lösen und die weitere Entwicklung steuern zu können.

Zur Herstellung planungsrechtlicher Klarheit und eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen innerhalb des Plangebietes und deren Nachbarschaften, soll durch den Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Beabsichtigt ist, die tatsächliche Situation planungsrechtlich zu sichern (Ausweisung ‚eingeschränktes Gewerbegebiet‘) und ggf. weitere Wohnbauentwicklungsmöglichkeiten zu schaffen (Ausweisung Mischgebiet). Dies soll im weiteren Verfahren, insbesondere mit den Grundstückseigentümern geprüft werden. Durch die Örtlichen Bauvorschriften sollen Festsetzungen zur Gestaltung, Begrünung und Attraktivierung dieses zentralen innerörtlichen Bereiches mit Pufferfunktion getroffen werden.

Das Wohnen wesentlich störende Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Einer unkontrollierten, eigendynamischen Entwicklung des Plangebietes soll durch den Bebauungsplan vorgegriffen werden. Hierzu zählt auch die aktuelle und ungenehmigte Ansiedlung eines Schrott- und Recyclingbetriebs, der sich derzeit innerhalb des Plangebietes zu etablieren versucht und möglicherweise beabsichtigt, neben seinem Betriebsstandort in Engstlatt einen zweiten Standort innerhalb des Stadtgebietes zu errichten.

## **Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die insbesondere der Nachverdichtung und den Belangen der Wirtschaft dient und daher nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Die Planung kann dazu beitragen, dass der bereits 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 und einem Umweltbericht wird abgesehen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nicht zwingend erforderlich.