

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 11.03.2026	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 24.03.2026	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

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

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

- Anlage 01 Lageplan
- Anlage 02 Lageplan mit Luftbild
- Anlage 03 Auszug Bebauungspläne
- Anlage 04 Auszug Flächennutzungsplan
- Anlage 05 Städtebaulicher Entwurf

#### Beschlussantrag:

1. Für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich „Urtelen West“ in Balingen wird ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Urbanes Gebiet (MU) auszuweisen sowie die Bebaubarkeit, die Erschließung und die Grünordnung zu regeln und gestalterische Vorgaben festzusetzen.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungs- und Verfahrenskosten können aktuell noch nicht abschließend kalkuliert werden und werden zur Billigung mitgeteilt. Die Refinanzierung erfolgt über den städtischen Bauplatzverkauf.



**Besonderer Hinweis:**

Keiner

## Sachverhalt:

### **1. Ausgangssituation**

Das 22.040 m<sup>2</sup> große Plangebiet, Urtelen West“ liegt im Nordwesten der Balingen Kernstadt, zwischen der Wehrsteinstraße, der Urtelengasse und dem nördlich gelegenen Talgraben. Es handelt sich um eine integrierte Lage. Der Bahnhof und die Balingen Innenstadt sind fußläufig in ca. 850 m erreichbar. Über das E-Center ist eine Nahversorgung in 600 m Entfernung vorhanden.

Nordöstlich, südlich und westlich an das Plangebiet grenzt das bereits erschlossene Baugebiet, Urtelen‘ (Rechtskraft Bebauungsplan: 09.06.2022) und ‚Erweiterung Urtelen‘ (Rechtskraft Bebauungsplan: 05.10.2023) an. Auf der Grundlage des Bebauungsplans ‚Erweiterung Urtelen‘ soll der immissionsschutzrechtlich genehmigte Betrieb, Buster Altöl und Reststoff-Entsorgung GmbH mittelfristig rückgebaut und das Areal einer wohnwirtschaftlichen Nachnutzung zugeführt werden.

Das nun zur Überplanung anstehende Gebiet umfasst die städtischen Grundstücke Flst. Nrn. 2863/1, 2865, 2866 (Teilbereich), 2869, 2872 (Teilbereich), 2872/11, 2872/12, 2872/14 und 2872/17 (Teilbereich) sowie eine private Grünfläche, Flst. Nr. 2871, mit ca. 2.117 m<sup>2</sup>. Die Plangebietsfläche wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche, hier als Pferdekoppel, genutzt und weist keine relevanten Naturbestandteile auf. Im Jahr 2025 konnte diese Fläche mit Ausnahme des Grundstücks Flst.Nr. 2871 von der Stadt Balingen erworben werden.

### **2. Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Das Baugebiet, Urtelen‘ wurde mit dem Bebauungsplan, Urtelen – Teil 1‘, rechtskräftig seit 09.06.2022, erstmals bauplanungsrechtlich qualifiziert überplant. Randliche Bereiche dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes (siehe Anlage 03) mit einer Flächengröße von ca. 5.438 m<sup>2</sup> sollen nun im vorliegenden Verfahren geändert und angepasst werden.

Der Bebauungsplan ‚Urtelen – Teil 1‘ weist zu großen Teilen ein Urbanes Gebiet (MU) aus und ermöglicht schwerpunktmäßig verdichteten Geschosswohnungsbau und die in urbanen Gebieten zulässigen Nutzungen. Lediglich ein untergeordneter Anteil des Gebiets ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Seit 2025 sind verschiedene Bauplätze im Baugebiet, Urtelen in der Vermarktung. Konzeptvergaben sind Teil des Vergabeverfahrens.

Für das Firmengelände der Firma FKM Buster wurde mit dem Bebauungsplan, Erweiterung Urtelen‘, rechtskräftig seit dem 05.10.2023, ein weiterer qualifizierter Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt, um die Gemengelage zu entflechten und den Bereich perspektivisch auch der Wohnnutzung zuzuführen. Die städtebauliche Kubatur von ‚Urtelen‘ wurde weitergeführt.

Eine rund 1,6 ha große Fläche westlich des Baugebiets Urtelen ist bisher nicht überplant und planungsrechtlich dem sogenannten ‚Außenbereich im Innenbereich‘ zuzuordnen. Es handelt sich um eine untergenutzte, nicht erschlossene Fläche in Innerortslage, die bisher als landwirtschaftliche Fläche bzw. Pferdekoppel genutzt wurde und nicht für eine Bebauung zur Verfügung stand.

Im Flächennutzungsplan ist das zur Überplanung anstehende Areal als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot ist entsprochen.



### **3. Städtebauliche Konzeption, Urtelen Mitte‘**

Mit der Entwicklung des Areals soll eine bestehende Siedlungslücke geschlossen werden. Durch die zukünftige Bebauung sollen zusätzliche Wohnformen angeboten werden, insbesondere auch Einzel- und Kettenhäuser. Diese fügen sich sehr gut in die bestehende Struktur ein und ergänzen das Angebot von Urtelen – Teil 1. Dort überwiegt die stark verdichtete, urbane Bebauung.

Der Städtebauliche Entwurf für ‚Urtelen West‘ (vgl. Anlage Nr. 05), der vom Amt für Stadtentwicklung erstellt wurde, sieht 21 Einzelhausbauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 330 m<sup>2</sup> und 560 m<sup>2</sup> vor. Für die Einzel- und Kettenhäuser ist eine zweigeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Der Entwurf umfasst zusätzlich 2 Bauplätze für eine Mehrfamilienhausbebauung sowie einen weiteren Bauplatz für ein urbanes dreigeschossiges Quartierszentrum. Dort sollen Flächen für Dienstleistungsangebote, Nahversorgung, kleinteilige Gastronomie sowie soziale Einrichtungen entstehen.

Das Quartier wird an die bestehende verkehrliche und technische Infrastruktur angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über Quartiersstraßen als Wohnstraßen mit dem Ziel der Ausweisung als Tempo 30-Zone, die an die bestehende Erschließung von Urtelen anschließt. Von diesen abzweigend erfolgt eine untergeordnete Erschließung mittels Verkehrsberuhigter Bereiche.

Innerhalb des Quartiers ist eine zusammenhängende Grünfläche mit Baumbestand vorgesehen, die als wohnungsnaher Freifläche dient und eine fußläufige Durchwegung ermöglicht. Öffentliche Stellplätze sowie Gehwegflächen sind im Straßenraum vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze für die Einzel- und Kettenhäuser werden auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachgewiesen. Für die Mehrfamilienhäuser sowie das Quartierszentrum ist die Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in einer gemeinsamen bzw. jeweils zugeordneten Tiefgarage vorgesehen.

### **4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung und -änderung**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die Siedlungslücke zu schließen und mit einem ergänzenden städtischen Bauplatzangebot das Wohnen in Balingen attraktiv zu gestalten und ein vielfältiges Wohnangebot für ausgewogene Bevölkerungsstrukturen zu schaffen. Neben bezahlbarem Wohnen und konzeptionellen Wohnformen zählt hierzu auch die Eigentumbildung der Bevölkerung. Die geplanten Einzel- und Kettenhäuser ergänzen das städtische Bauplatzangebot um stark nachgefragte Wohnformen und tragen zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des städtischen Wohnraumangebots bei.

Ausgehend vom städtebaulichen Entwurf soll im Bebauungsplanentwurf ‚Urtelen West‘ als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und im Bereich des geplanten Quartierszentrums ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ausweisen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zulässige Dachformen und Dachneigungen, die Baufenster und die weiteren Festsetzungen angelehnt an die vorliegende städtebauliche Konzeption bzw. analog der Festsetzungen im benachbarten Bebauungsplangebiet ‚Urtelen – Teil 1‘ erfolgen.

Die vorhandene Erschließung soll fortgeführt werden. Für Wohnhäuser bzw. Wohnungen soll ein Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohnung gelten. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften als gestalterische Vorgaben soll sich die zukünftige Neubebauung in den

städtebaulichen Zusammenhang einfügen. Pflanzgebote und Grünflächen ergänzen die Festsetzungen.

Im Norden des Plangebietes verläuft der landwirtschaftlich genutzte Weg, 'Urtelengasse'. Dieser Weg soll im Bebauungsplan als Fuß-, Rad- sowie landwirtschaftlicher Weg weitergeführt werden.

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

Das Bebauungsplanverfahren beinhaltet sowohl eine Bebauungsplanneuaufstellung als auch eine Bebauungsplanänderung, da Teile des Plangebiet bereits durch den Bebauungsplan 'Urtelen – Teil 1' überplant sind und Anpassungen erforderlich werden.

Das Verfahren dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die zukünftig zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes 'Urtelen West' umfasst weniger als zwei Hektar, sodass von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden kann. Das Baugebiet Urtelen setzt sich letztlich aus mehreren Bebauungsplänen zusammen. Eine zeitliche Verknüpfung zwischen den Bebauungsplänen ist, insbesondere aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse, nicht gegeben. Aufgrund des fehlenden, zeitlichen Zusammenhangs bei der Entwicklung der Bebauungspläne, ist eine Einzelbetrachtung zulässig und die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB liegen vor.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Der Innenentwicklung und Nachverdichtung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden und zu minimieren.

Eine Artenschutzprüfung und ein Schallimmissionsgutachten sollen in Auftrag gegeben werden.

Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Sabine Stengel