

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Öffentlichkeitsbeteiligung

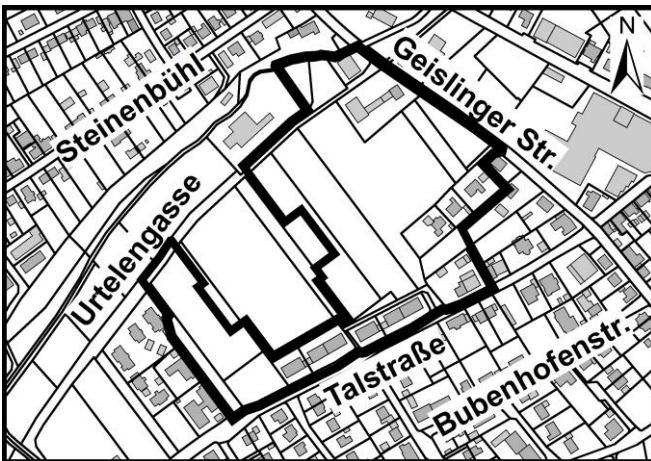
Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Urtelen“, Balingen

(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 20. Oktober 2020 in öffentlicher Sitzung den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt zur Anwendung. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen (§ 13 Abs.3 BauGB). Der naturschutzrechtliche Ausgleich entfällt.

Geltungsbereich:



Maßgebend sind der Zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 vom 24.09.2020 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom 24.09.2020. Es gilt die gemeinsame Begründung vom 24.09.2020.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Mit der Ausweisung des 4,4 ha großen Baugebiets „Urtelen – Teil 1“ an der Geislinger Straße, zwischen der südlich verlaufenden Talstraße und dem nördlichen Talgraben, wird der erste von zwei Bauabschnitten eines Neubaugebietes mit insgesamt ca. 6,8 ha Fläche verwirklicht.

Durch Überplanung und Nachverdichtung soll die Lücke im Siedlungsbereich geschlossen werden.

Mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf wird die neue Zielsetzung verfolgt, Rahmenbedingungen für Konzeptvergaben bei der Mehrfamilienhausbebauung zu schaffen. Bei der Konzeptvergabe steht, abweichend zum Bieterverfahren, die Qualität des Konzeptes im Vordergrund der Entscheidung zur Vergabe von Grundstücksflächen. Dabei werden vor allem klare inhaltliche Zielvorgaben bei der Vergabe berücksichtigt. Hierzu kann die Verwirklichung von hohen ökologischen Standards, ein angemessener Verdichtungsgrad, anspruchsvolle Architektur, die Schaffung von sozial verträglichem Wohnraum, aber auch die Stärkung der gesellschaftlichen und sozialen Vielfalt sowie die Gemeinschaftsbildung im Quartier zählen.

Als Art der Bebauung wird im nördlichen Bereich und entlang der Geislinger Straße, in dem Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, ein Urbanes Gebiet (MU), im restlichen Plangebiet ein

Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im ersten Bauabschnitt entstehen rund 200 Wohneinheiten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Bereichen für den Geschosswohnungsbau eine 3-geschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss festgelegt. Als Übergang zur Einfamilienhausbebauung wird eine 3-geschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss festgesetzt. Für die Bereiche, die für Einfamilienhäuser vorgesehen sind, werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Im Hinblick auf die Konzeptvergabe werden im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung großzügige Hofräume für ausreichenden Begegnungsraum festgesetzt.

Der Stellplatzschlüssel beträgt 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit, wovon 1 Stellplatz in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, die restlichen 0,5 Stellplätze aus Kostengründen oberirdisch.

Aufgrund der bestehenden innerörtlichen Gemengelage von Wohnnutzung, zwei angrenzenden Gewerbebetrieben und eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Pferde- und Hühnerhaltung wurden Gutachten zu Lärm- und Geruchsmissionen erstellt. Um die Nachtgrenzwerte für die zulässige Lärmbelastung zu gewährleisten, sollen sich die beiden Betriebe verpflichten, die Kühlanlagen gegen Kostenerstattung binnen eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszutauschen.

Die Erschließung des Baugebiets „Urtelen Teil 1“ ist bereits abgeschlossen, muss jedoch aufgrund der geänderten Planung angepasst werden. Die Umsetzung der Planung soll zeitnah erfolgen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2002 stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB berichtigt und eine Teilfläche entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Planungsrechtlichen Festsetzungen, die Örtlichen Bauvorschriften und die gemeinsame Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können vom **09.11.2020 bis 11.12.2020** bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Stadtplanung und Bauservice, Neue Str. 31, während der Öffnungszeiten von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) eingesehen und auf der Internetseite der Stadt Balingen unter **www.balingen.de** unter der Rubrik **Planen, Bauen, Wohnen / Öffentlichkeitsbeteiligung** abgerufen werden .

Ebenfalls können in diesem Zeitraum folgende Untersuchungen eingesehen werden: Der Städtebaulicher Entwurf vom 24.09.2020, die Vorprüfung des Einzelfalls Stand Februar 2017, die sich mit den möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Bodenfunktionen, Wasser, Grund- und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch, Wohnen, Wohnumfeld und Immissionsschutz befasst, der Grünordnungsplan Stand September 2020, der eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten, Biotope und Biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Wohnumfeld vornimmt und Maßnahmen zur Konfliktminderung und –vermeidung vorschlägt, die Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom 29.08.2016, die sich mit den Auswirkungen des geplanten Wohngebietes auf vorhandene artenschutzrechtlich relevante Arten sowie Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf diese Populationen befasst, hier insbesondere Fledermäuse sowie die europäischen Vogelarten, die Schalltechnische Untersuchung vom November 2019 mit Fortschreibung vom März 2020, in welcher die Lärmeinwirkungen der Geislinger Straße und der benachbarten gewerblichen Nutzungen auf das Planungsgebiet ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen vorgeschlagen werden, die Geruchsuntersuchung vom 09.02.2017, in welcher die Geruchsbelastung durch den nordwestlich des Plangebietes gelegenen immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betrieb sowie den nordöstlich des

Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferde- und Legehennenhaltung ermittelt und bewertet wird, die Straßenplanung Lageplan Stand September 2020, die Straßenplanung Regeldetail vom 09.02.2017, die Entwässerungsplanung Stand September 2020, die Entwässerung Regelquerschnitt Februar 2017 sowie die Bodengrunduntersuchung vom 10.10.2016, die eine geologische Baugrunduntersuchung enthält sowie daraus resultierende bautechnische Empfehlungen.

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) Äußerungen abgegeben werden. Dies kann insbesondere schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Stadtplanung und Bauservice, erfolgen. Über diese entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung. Es wird gebeten, die volle Anschrift anzugeben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.30 Uhr, donnerstags von 8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr.

Balingen, 22.10.2020

Helmut Reitemann
Oberbürgermeister