

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Aufstellung von Bebauungsplänen - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

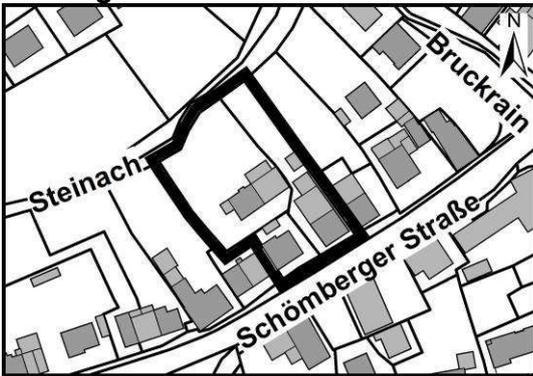
(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 18. Februar 2025 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst:

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Schömberger Straße, Flst.Nrn. 16,18, und 19", Balingen-Endingen

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

Geltungsbereich:



Es gilt der Lageplan der Abt. Geoinformation/Vermessung im Maßstab 1:1.000 vom 13.01.2025.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Das ca. 2.660 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Endingen und umfasst die bebauten Grundstücke Schömberger Straße 40, 42 und 42/1. Die Grundstücke werden südlich von der stark befahrenen Schömberger Straße (B 27) begrenzt und erschlossen. Nördlich grenzt das Areal an die Steinach, östlich und westlich grenzen private Grundstücke an.

Die Umgebungsbebauung und die Grundstücke im Geltungsbereich selbst sind geprägt von 1-2 geschossigen ehemaligen Bauernhäusern mit Ökonomieteil, welche teilweise über 200 Jahre alt sind.

Die Grundstücke Schömberger Straße 40 und 42 liegen im Geltungsbereich des seit 2022 rechtskräftigen Bebauungsplans „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen“, der ein Mischgebiet (MI 1) ausweist. Das zum Teil bebaute Grundstück Schömberger Straße 42/1 ist bislang nicht überplant. Teilweise ist das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich, teilweise dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

Aufgrund von Verkaufsabsichten, Eigentümerwechseln, Nutzungsintensivierungen und -änderungen sowie der unregelmäßigen Erschließung sind städtebauliche Spannungen entstanden.

Seit fast 200 Jahren befand sich zwischen den Gebäuden Schömberger Straße 40 und 42 eine gemeinsame Zufahrt, die auch als Überfahrt zum hinterliegenden, bebauten Grundstück Schömberger Straße 42/1 genutzt wurde. Diese Überfahrt ist weder öffentlich-rechtlich noch privatrechtlich gesichert.

Die gemeinsame Zufahrt, die den Charakter einer privaten Verkehrsfläche hat, kann zwischenzeitlich nicht mehr für Erschließungszwecke genutzt werden. Ein Verkauf oder eine

Nutzungsaufnahme des seit kurzem leerstehenden Gebäudes Schömberger Straße 42/1 ist unter diesen Voraussetzungen kaum möglich. Eine privatrechtliche Auseinandersetzung findet statt.

Für die Gebäude Schömberger Straße 42 und 40 sind Nutzungsänderungen und Nutzungsintensivierungen beantragt bzw. geplant. Diese sind aufgrund der nicht gesicherten Erschließung und der fehlenden Stellplätze baurechtlich zunächst nicht genehmigungsfähig.

Der Bebauungsplan soll Rechtssicherheit und Rechtsklarheit schaffen. Die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche sowie Flächen für Stellplätze sollen neben der Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche, des Versiegelungsgrades und der Zulässigkeit von Einfriedungen im Bebauungsplan und durch Örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden.

Des Weiteren sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die verkehrlichen, wasserrechtlichen, lärm-, natur- und artenschutzbezogenen sowie die weiteren öffentlichen und privaten Belange fachlich geprüft werden. Die zukünftige Erschließung des Areals soll geregelt werden. Der Gewässerrandstreifen und die Überflutungsflächen der Steinach sollen in die Planung einbezogen werden.

Bauvorhaben

Auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses kann die Entscheidung über Baugesuche nach § 15 BauGB durch die Untere Baurechtsbehörde geprüft und ggf. zurückgestellt werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen vom 08.03.2002 ist der Bereich des Flurstücks Nr. 16 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan für den Bereich des Flst. Nr. 16 gemäß § 13a BauGB berichtigt und die Fläche als „gemischte Baufläche“ dargestellt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Auskünfte und Informationen über den Aufstellungsbeschluss können von der Öffentlichkeit vom **28.02.2025 bis 02.04.2025** auf der Internetseite der Stadt Balingen unter:

<https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/Oeffentlichkeitsbeteiligung>

abgerufen werden.

Darüber hinaus liegen die Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Str. 31 aus.

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit Äußerungen bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht; E-Mail: uta.hoelzl@balingen.de abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Anregungen werden bis 2. April 2025 entgegengenommen.

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr.

Balingen, 20.02.2025

gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister