

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 10.05.2017	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 16.05.2017	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 23.05.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Oberes Ried - Bussardstraße, Flst.Nr. 3875" Balingen-Weilstetten

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abwägungsprotokoll
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil, Abt. Geoinformation und Vermessung vom 18.04.2017
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 18.04.2017, Amt für Stadtplanung und Bauservice
5. Begründung vom 18.04.2017, Amt für Stadtplanung und Bauservice

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Oberes Ried – Bussardstraße, Flst. 3875“ in Balingen-Weilstetten werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß §3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verwaltungskosten

(pauschaliert, Amt für Stadtplanung und Bauservice)

ca. 20.000 €

Nach Abschluss des Verfahrens: Einnahmen aus Grundstücksverkauf

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zu überplanende Flurstück 3875 liegt am Rande des Baugebietes Oberes Ried / Grauenstein II, das Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahre entwickelt wurde. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberes Ried – Grauenstein II“ ist das städtische Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

Der Kinderspielplatz wurde im Laufe der Jahre nicht realisiert, da aufgrund der Bevölkerungsstruktur und der im Umfeld liegenden Spielplätze kein weiterer Bedarf an Kinderspielplätzen bestand. In einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich der Spielplatz Oberes Ried sowie der Spielplatz Traubenstraße / Grauenstein in ca. 450 m Entfernung.

Das zu überplanende städtische Flurstück mit Innenentwicklungspotential wird derzeit im Pachtverhältnis als privater Holzlagerplatz genutzt und kann durch die Umwandlung in Wohnbaufläche eine höherwertige städtebauliche Funktion erzielen. Die direkt an das zu überplanende Grundstück angrenzenden Flächen sind mit Einfamilienwohnhäusern überbaut. Durch die Umwandlung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz in Wohnbaufläche werden zum einen die Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet ausgeschöpft sowie ein städtebaulich zusammenhängendes Quartier realisiert und zum anderen die Holzlagerfläche als störender Fremdkörper im Baugebiet beseitigt.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren und Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen, um dem übergreifenden Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberes Ried – Grauenstein II“ mit Rechtskraft vom 10.10.1981 und ist als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Planungsziel / Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die Voraussetzung zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen geschaffen werden. Die städtische Infrastruktur ist bereits vollständig vorhanden und wird durch eine weitere bauliche Entwicklung effektiv genutzt.

Auf dem Flurstück 3875 sollen die vergleichbaren Baumöglichkeiten wie auf den Nachbargrundstücken ermöglicht werden. Ein entsprechendes Baufenster wurde im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgewiesen.

Darüber hinaus sollen die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberes Ried – Grauenstein II“ mit Rechtskraft vom 10.10.1981 auch für das neu entstehende Baugrundstück gelten. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser mit Sattel- oder Walmdach zwischen 25° und 35° Dachneigung und einem Vollgeschoss.

Fuß- und Radweg

Der öffentliche Fuß- und Radweg der entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft, soll derzeit als Verbindungsachse zu den öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenstraße“ und „Bussardstraße“ bestehen bleiben. Sofern eine weitere Prüfung ergibt, dass der öffentliche Fuß- und Radweg als solcher nicht benötigt wird, kann er im Rahmen der Entwidmung veräußert und den direkt angrenzenden, privaten Grundstücken zugeschlagen werden. Die Entscheidung kann unabhängig vom Bebauungsplanverfahren getroffen werden.

Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Nach § 8 BauGB ist das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Anpassung ist nicht erforderlich.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich. Eingriffe wurden soweit wie möglich minimiert.

Umsetzung der Planung

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung und nach Beendigung des Pachtvertrages kann das städtische Grundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 630m² als Bauplatz verkauft werden.

Sabine Stengel