

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 31.05.2017	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.06.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan "Nördliche Grünewaldstraße - 1. Änderung", Balingen (Straßenplanung)

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 6

1. Abwägungsprotokoll
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil, Abt. Geoinformation und Vermessung vom 09.05.2017
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 09.05.2017, Amt für Stadtplanung und Bauservice
5. Begründung vom 09.05.2017
6. Straßenregelquerschnitt, Tiefbauamt Balingen vom 22.05.2017

Beschlussantrag:

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

Der Bebauungsplan „Grünewaldstraße – 1. Änderung“ (Straßenplanung) in Balingen wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verwaltungskosten
(pauschaliert, Amt für Stadtplanung und Bauservice)

ca. 20.000 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation / Bisheriges Planungsrecht

Am 26. April 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nördliche Grünwaldstraße – 1. Änderung“ (Straßenplanung) gefasst. Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt am Stettberg, in einem westlich der Ostdorfer Straße gewachsenen Mischgebiet. Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan „Nördliche Grünwaldstraße“ mit Rechtskraft vom 29.07.2004 überplant. Der geltende Bebauungsplan „Nördliche Grünwaldstraße“ weist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weitgehende Baumöglichkeiten aus. Eine öffentliche innere Erschließung sieht der Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 allerdings nicht vor. Das 2,50 m breite Wegegrundstück Flst.Nr. 3863 befindet sich bereits im öffentlichen Eigentum.

Die bisher nicht bebauten Grundstücke stehen nun zum Verkauf bzw. sollen einer Bebauung zugeführt werden, was einer geordneten Innenentwicklung und Nachverdichtung grundsätzlich entspricht. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll nun die öffentliche Erschließung gesichert werden. Zugleich kann auch für das bisher nur mittels Überfahrtsrecht von der Grünwaldstraße erschlossene Grundstück, Flst.Nr. 3866 erstmalig eine geordnete Erschließung herbeigeführt werden.

Planungsziel

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Erschließung zu schaffen. Durch die geordnete Erschließung werden die angrenzenden innerstädtischen Bauplätze optimal an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche dient der Entwicklung der Infrastruktur sowie die Bereitstellung von innerstädtischen Bauplätzen.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Nördliche Grünwaldstraße – 1. Änderung“ (Straßenplanung) sind durch die Änderung nicht berührt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Überplanung des Bereichs trägt zu einer geordneten Weiterentwicklung des innerörtlichen Zusammenhangs bereits bebaubarer Grundstücke bei. Dem Grundsatz ‚Außenentwicklung vor Innenentwicklung‘ wird entsprochen‘

Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich, da es sich planungsrechtlich um eine bereits bebaubare Fläche handelt und Eingriffe gleichwertig zulässig waren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Grünwaldstraße“ (Rechtskraft vom 29.07.2004), der durch den aktuellen Bebauungsplan geändert wird.

Bebauungsplanentwurf

In der nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanänderung wird der zukünftige Ausbaustandard der öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt. Der Wohnweg soll als verkehrsberuhigten Bereich mit einer Breite von insgesamt 3,5 m hergestellt werden.

Der hierfür notwendige Grunderwerb von einem 1,0 m breiten Streifen ist teilweise noch notwendig, wenngleich mit dem Eigentümer bereits abgestimmt.

Erschließungsbeiträge

Es handelt sich um die erstmalige Herstellung einer Straße im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts. Der Bebauungsplan bildet später die Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

ßungsbeiträgen. Die Kostenermittlung, -verteilung sowie die Festsetzung von Erschließungsbeiträgen bzw. die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung selbst ist nicht Sache dieses Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan gewährleistet die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Umsetzung der Planung

Nach dem Satzungsbeschluss und der Realisierung des notwendigen Grunderwerbs kann die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme in Abhängigkeit von der städtischen Haushaltsplanung und der verfügbaren Haushaltsmittel erfolgen. Auch eine Erschließung von privater Seite mittels öffentlich-rechtlichem Erschließungsvertrags wäre gegebenenfalls denkbar.

Sabine Stengel