

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 12.07.2017	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 19.07.2017	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.07.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Bitze-Eichbühl -
Änderung Flst. Nrn. 230, 229/2 und 229/4", Zillhausen****Aufstellungsbeschluss und Billigung mit Auslegungsbeschluss****Anlagen:** 6

1. Satzungsentwurf
2. Zeichnerischer Teil vom 18.05.2017
3. Textteil mit Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtl. Bauvorschriften vom 18.05.2017
4. Auszug aus dem Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ mit Rechtskraft vom 02.04.1977
5. Begründung vom 18.05.2017
6. Anpassung FNP

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nrn. 230, 229/2, 229/4‘ in Balingen-Zillhausen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst und das Plangebiet als Spiel- und Sportfläche dargestellt werden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verfahrenskosten

ca. 25.000,00 €

Die Kostentragung erfolgt im öffentlichen Interesse durch die Stadt Balingen.

Die Ausweisung einer Spiel- und Sportfläche fördert die Vernetzung der Stadtteile und bietet attraktive Aufenthaltsqualität im Stadtteil Zillhausen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am südlichen Ortseingang von Zillhausen befindet sich die Kirche der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde (Baptisten) Zillhausen. Das Planungsgebiet, hat eine Gesamtgröße von ca. 3.237 m². Die Flurstücke 230, 229/2 und 229/4 liegen unmittelbar zwischen dem Kirchengebäude und der L 442/ Hochholzstraße mit Anschluss an die Riesestrasse, die sowohl die kirchlichen Grundstücke als auch das Wohngebiet Bitze-Eichbühl erschließt.

Die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Zillhausen plant seit dem Jahr 2014 auf den unmittelbar an ihre Kirche westlich angrenzenden Flurstücken eine Spiel-, Sport- und Bolzanlage zu errichten und diese auch für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Das planerische Konzept sieht auf der Fläche einen Kinderspielplatz, ein Mehrzweckspielfeld sowie ein Outdoor-Fitness-Bereich vor. Mit diesem Konzept soll die spielerische Entfaltung der Kinder und Jugendlichen für ganz Zillhausen gefördert werden. Zusätzlich bietet das Konzept ein vielfältiges Freizeitprogramm für Jung und Alt sowie ein attraktiv gestaltetes Aktionsfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ aus dem Jahr 1977 ist auf diesen Flächen ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 65 Stellplätzen festgesetzt, der u.a. Besuchern des Friedhofes zur Parkierung dienen sollte. Der Bebauungsplan wurde diesbezüglich auf den bis heute im Privatbesitz befindlichen Flächen nie umgesetzt. Durch die im Rahmen des Ländessanierungsprogramms (LSP) Zillhausen ‚Ortskern‘ neu entstandenen Parkierungsflächen unmittelbar am Friedhof können im Ortseingangsbereich und für den Friedhof mittlerweile ausreichend Stellplätze für die Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

Ein Weiterverfolgen der ursprünglichen Konzeption für eine Parkierungsanlage macht insoweit aus heutiger Sicht keinen Sinn, so dass diese Fläche in eine Spiel- und Sportfläche umgewandelt werden und hierdurch eine Attraktivierung gerade für Kinder und Jugendliche und junge Familien erreicht werden kann.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 230, 229/2 und 229/4. Flurstück 230 weist eine Flächengröße von ca. 2605 m² auf und befindet sich mittlerweile im Eigentum der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen. Das nördliche Flurstück 229/4 sowie das westliche Flurstück 229/2 verbleiben weiterhin in öffentlichem Eigentum.

Auf der nördlich gelegenen, als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche, Flst.Nr. 229/4 befinden sich mehrere Verteilerstationen der Stadtwerke Balingen sowie eine befestigte Fläche mit Glascontainern. Des Weiteren verlaufen über das Flurstück-Nr. 229/2 städtische Kanäle und Entlastungseinrichtungen, die dauerhaft zugänglich sein müssen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ von 1977 ist am östlichen Ende der Bitzestraße ein öffentlicher Spielplatz für das Baugebiet ‚Bitze-Eichbühl‘ festgesetzt. Dieser befindet sich jedoch zum Großteil in privatem Eigentum und konnte bis heute nicht realisiert werden. Auf Grund der Größe des bestehenden Wohngebietes ‚Bitze-Eichbühl‘ ist ein Kinderspielplatz bedarfskonform und für die Bewohner wichtig. Durch die aktuelle Planung der Freikirchlich-Evangelischen Gemeinde Zillhausen, eine Spiel- und Sportanlage zu realisieren und diese zugleich der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, kann der nach wie vor bestehende Bedarf am südlichen Rand des Wohngebietes gedeckt werden.

Eine erste Baugenehmigung für das Vorhaben wurde auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans ‚Bitze-Eichbühl‘ aus dem Jahr 1977 bereits im März 2015 erteilt. Im Rahmen der Nachbaranhörung zum Bauantrag der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen waren keine Bedenken vorgebracht worden. Durch eine Änderung in der Gestaltung des Bereichs und die Vertiefung der Detailschärfe wurde eine Änderungsgenehmigung erforderlich. Im Rahmen der Änderungsgenehmigung waren nunmehr aus der Nachbarschaft Einwendungen vorgebracht worden, welche aber aufgrund der bereits bestehenden Ausgangsgenehmigung im Verfahren zurückgewiesen werden mussten. Über den Änderungsantrag wurde am 06.02.2017 bauordnungsrechtlich entschieden.

Zur weiteren Rechtssicherheit und Rechtsklarheit soll zusätzlich das vorliegende Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ‚Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nr. 230, 229/2, 229/4‘ ist bisher durch den rechtskräftiger Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ überplant, der eine öffentliche Parkierungsfläche mit ca. 65 Stellplätzen ausweist.

Ziel und Zweck der Planung / Bebauungsplanentwurf

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Spiel- und Sportflächen geschaffen.

Der Bebauungsplanentwurf regelt die Nutzungsmöglichkeiten der privaten und öffentlichen Grünflächen. Die Pflanzgebote für Einzelbäume wurden auf die vorhandenen Kanäle und Leitungen angepasst. Die Einzelpflanzgebote des Pflanzgebots 1 (Pfg1) bilden ein Baumraster als gestalterischer Auftakt der Ortseinfahrt. In Verbindung mit weiteren Pflanzgeboten entsteht eine ortstypische Eingrünung zur offenen Landschaft hin.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist die zu überplanende Fläche als Parkplatzfläche dargestellt. Mit der Bebauungsplanänderung wird das Plangebiet als private Grünfläche mit Zweckstimmung Spiel- und Sportfläche und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine bereits überplante Fläche des Innenbereichs.

Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen kann im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst und das Plangebiet als Spiel- und Sportfläche dargestellt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Bereich ist bereits bisher per Bebauungsplan für bauliche Anlagen überplant. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann von einer Umweltprüfung gemäß § 13 a BauGB abgesehen werden. Die ökologischen Auswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung insgesamt geringer als bei der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Parkplatzfläche.

Zusätzlich wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) durchgeführt, die sich auf die Gesamtflächengröße des Geltungsbereichs von ca. 3.237 m² beziehen. Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet handelt es sich bislang um eine landwirtschaftlich genutzte, mehrschürige Fettwiese.

Die Ausweisung des Gebiets dient der Nachverdichtung innerstädtischer Flächen und erfüllt die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1 BauGB.

Umsetzung der Planung

Die Baumaßnahmen sollen noch im Jahr 2017 fertig gestellt werden. Mit den Vorbereitungen der Baumaßnahme wurde bereits begonnen. Anpflanzungen von Gehölzen und Einzelbäumen sollen im Herbst dieses Jahres vorgenommen werden, um eine zeitnahe Gebietseingrünung zu erzielen.

