

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|---------------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | öffentlich | am 13.09.2017 | Vorberatung |
| Ortschaftsrat Weilstetten | öffentlich | am 19.09.2017 | Anhörung |
| Gemeinderat | öffentlich | am 26.09.2017 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

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

Satzungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Abt. Geoinformation und Vermessung vom 03.08.2017
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 03.08.2017, Amt für Stadtplanung und Bauservice
5. Begründung vom 03.08.2017, Amt für Stadtplanung und Bauservice

Beschlussantrag:

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

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Oberes Ried – Bussardstraße, Flst. Nr. 3875“ in Balingen - Weilstetten werden entsprechend dem gebilligten Entwurf gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

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 städtische Grundstück Flurstück Nr. 3875 liegt am Rande des Baugebietes Oberes Ried / Grauenstein II, das Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahre entwickelt wurde. Im bisher maßgeblichen Bebauungsplan „Oberes Ried – Grauenstein II“ aus dem Jahr 1981 war das städtische Grundstück als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Bislang wurde es als Holzlagerplatz genutzt.

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

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. Das städtische Grundstück eignet sich besonders für eine Ausweisung als Bauplatz.

Bisheriges Planungsrecht

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

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan wird die Voraussetzung zur Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen geschaffen und ein Bauplatz ausgewiesen. Die städtische Infrastruktur ist bereits vollständig vorhanden und wird durch eine weitere bauliche Entwicklung effektiv genutzt.

Durch die Umwandlung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz in Wohnbaufläche erfolgt ein Lückenschluss in dem städtebaulich zusammenhängenden Quartier. Gleichzeitig wird die Holzlagerfläche als überwiegend standortfremde Nutzung im Baugebiet beseitigt.

Auf dem Flurstück 3875 werden die vergleichbaren Baumöglichkeiten wie auf den Nachbargrundstücken ermöglicht. Ein entsprechendes Baufenster wurde ausgewiesen.

Darüber hinaus werden 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.

Wenn zukünftig kein Bedarf für diesen Fuß- und Radweg mehr besteht und ein Verkauf an die Angrenzer umgesetzt werden soll, kann die Entbehrlichkeit des Weges im Rahmen eines straßenrechtlichen Entwidmungsverfahrens festgestellt werden. Die Entwidmung bzw. Einziehung

richtet sich nach § 7 Straßengesetz, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

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.

Verfahren

Der Bebauungsplanverfahren wurde am 22.03.2016 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB eingeleitet. Am 18. April 2017 wurde der Bebauungsplanentwurf durch den Gemeinderat gebilligt. In der Zeit vom 12.06. bis 13.07.2017 erfolgte die öffentliche Auslegung mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung wurde 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

Das städtische Grundstück mit einer Grundstücksgröße von ca. 630 m² kann nun als Bauplatz verkauft werden.

Sabine Stengel