



**AMT FÜR STADTPLANUNGS- UND
BAUSERVICE**

Balingen, 03.08.2017

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

Bebauungsplan „Oberes Ried - Bussardstraße, Flst. 3875“

Balingen-Weilstetten

Begründung

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes	3
1.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	4
3	Geltendes Planungsrecht und Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften....	5
4	Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB...6	
5	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	7
5.1	Regelungsumfang	7
6	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften.....	7
7	Erschließung des Bebauungsplangebietes.....	8
8	Belange des Umweltschutzes	8
8.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	8
8.2	Ermittlung der Planauswirkungen.....	8
8.3	Besonderer Artenschutz.....	8

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

1 Umfang des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung umfasst das öffentliche Grundstück Flst.-Nr. 3875 auf der Gemarkung Weilstetten. In der Planzeichnung ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einer schwarz gestrichelten Bandierung dargestellt und wird in seinem Kern begrenzt:

- im Norden durch bestehende Bebauung sowie den bestehenden Fuß- und Radweg
- im Süden durch die bestehende Hauptverkehrsstraße „Oberes Ried“
- im Osten durch die bestehende Hauptverkehrsstraße „Bussardstraße“
- im Westen durch die bestehende Hauptverkehrsstraße „Sonnenstraße“

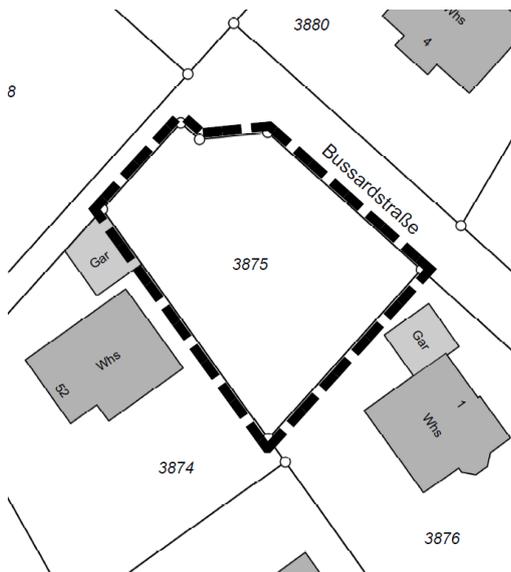


Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan
„Oberes Ried - Bussardstraße, Flst. 3875“

1.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet im Stadtteil Weilstetten und grenzt direkt an die bestehende Verkehrsfläche „Bussardstraße“ an.



Abb.: Plangebiet
„Oberes Ried- Bussardstraße, Flst. 3875“

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Durch die Nachfrage nach Bauland plant die Stadt Balingen im Sinne der Innen- vor Außenentwicklung und Nachverdichtung den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberes Ried- Grauenstein II“ dahingehend zu ändern, dass die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird.

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.

Mit der Bebauungsplanänderung „Oberes Ried- Bussardstraße, Flst. 3875“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung der innerstädtischen Potentialfläche für Wohnbebauung geschaffen werden. Die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen stabilisiert die bestehende städtebauliche Struktur und wirkt einer Zersiedlung durch Ausweisung von Wohngebieten „auf der grünen Wiese“ entgegen.

Das zu überplanende Flurstück 3875 liegt am Rande des Baugebietes Oberes Ried - Grauenstein II, das Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahre entwickelt wurde. Bei dem zu überplanenden Grundstück handelt es sich um eine im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberes Ried- Grauenstein II“ festgesetzte öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz wurde im Laufe der Jahre nicht realisiert, da aufgrund der Bevölkerungsstruktur und der im Umfeld liegenden Spielplätze kein weiterer Bedarf an Kinderspielplätzen besteht. In einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich der Spielplatz Oberes Ried sowie der Spielplatz Traubenstraße / Grauenstein in ca. 450 m Entfernung. Die städtische Fläche mit Innenentwicklungspotential wird derzeit 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, wodurch die bestehende Holzlagerfläche als störender Fremdkörper im Baugebiet wahrgenommen wird. 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.

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

3 Geltendes Planungsrecht und übergeordnete Planungen**3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet wird durch die Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung verfolgt das Ziel den bereits bestehenden umliegenden Wohnsiedlungscharakter fortzuführen sowie durch die Nutzungsänderung von der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz in Wohnbaufläche planungsrechtlich zu sichern. Nach § 8 BauGB ist das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb.: seit 2002 rechtswirksamer FNP der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen

3.2 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet „Oberes Ried - Bussardstraße, Flst. 3875“ in Balingen liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Oberes Ried – Grauenstein II“ vor, der die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz planerisch erfasst.

Der seit 1981 rechtskräftige Bebauungsplan „Oberes Ried – Grauenstein II“ erstreckt sich über die zu überplanende Fläche.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberes Ried – Grauenstein II“ setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet und für die zu überplanende Fläche eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um eine offene aber städtebaulich gewünschte Ordnung zu erzielen. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist von der Wohnbebauung durch ein Pflanzgebot abgegrenzt.

Die Festsetzungen werden in Teilen für die Bebauungsplanänderung „Oberes Ried - Bussardstraße, Flst. 3875“ geändert. Alle weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberes Ried - Grauenstein II“ behalten ihre Gültigkeit entsprechend der Fassung von 1981.

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

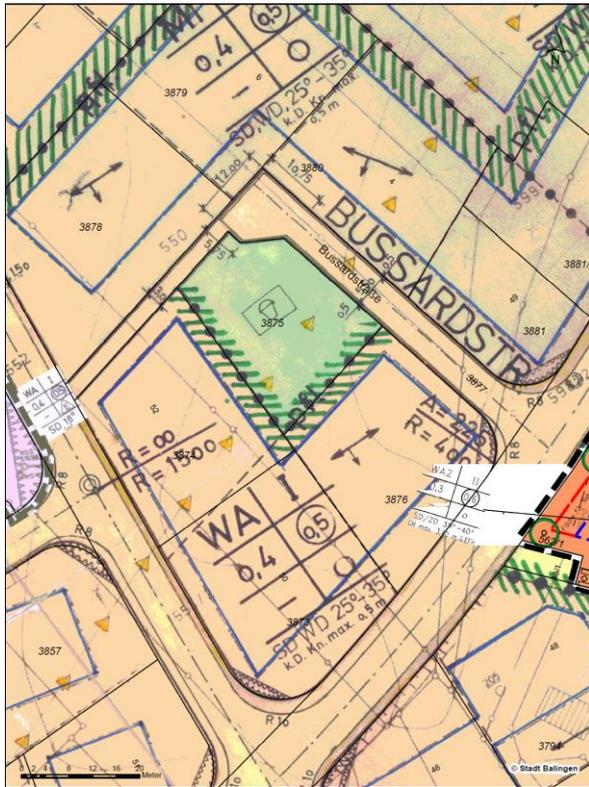


Abb.: seit 1981 rechtskräftiger Bebauungsplan
„Oberes Ried – Grauenstein II“

4 Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Oberes Ried – Bussardstraße, Flst. 3875“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert sowie die Voraussetzungen für die Nachverdichtung geschaffen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Die Bebauungsplanänderung „Oberes Ried – Bussardstraße, Flst. 3875“ umfasst eine Grundfläche von ca. 630 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsplanänderung gewährleistet.

5 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt. Dabei soll der Charakter der angrenzenden Bebauung in der Bebauungsplanänderung „Oberes Ried – Bussardstraße, Flst. 3875“ seine Fortsetzung finden.

Den allgemeinen Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend, wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013, entwickelt und dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Umsetzung der genannten Planungsziele. Planerische Konzeption ist es, mit der Bebauungsplanänderung die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Die städtische Fläche mit Innenentwicklungspotential kann durch die Umwandlung in Wohnbaufläche eine höherwertige städtebauliche Funktion erzielen und in die umliegende Wohnbebauung städtebaulich einfügen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung zugelassen. Diese Nutzungen sind ohne weiteres im Planbereich integrierbar und tragen zu einem belebten und funktionieren Wohnquartier bei.

Um dem Wohngebiet die entsprechende Entfaltungsmöglichkeit zu sichern, sollen erheblich störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese charakteristische extensive Flächennutzung sowie das städtebauliche Erscheinungsbild den Entwicklungszielen des Gebietes nicht entsprechen. Derartige Nutzungen sind in der Regel nicht dazu geeignet, städtebaulich wirksame Raumkanten entstehen zu lassen. Weiterhin gehen von ihnen regelmäßig erhebliche Lärm- und Verkehrsbeeinträchtigungen (Störungen durch Lärm, Abgabe, erhöhter Zielverkehr) für die Umgebung aus, die sich teilweise auch auf Randzeiten erstrecken können und sich mit der im vorliegenden Falle angestrebten Wohnnutzung nur schwer vereinbaren lassen.

Darüber hinaus gelten die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Oberes Ried – Grauenstein II', rechtskräftig seit 10.10.1981, die sich aus den Einschrieben im Lageplan des Ingenieurbüros für Bau- und Vermessungstechnik, Hans – Jürgen Zukunft, vom 23.03.1981 ergeben, unverändert weiter.

5.1 Regelungsumfang

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die bereits bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften aus dem Bebauungsplan „Oberes Ried – Grauenstein II“, rechtskräftig seit 10.10.1981, mit Ausnahme der Änderung Art der baulichen Nutzung für das Flurstück 3875, auf den Planbereich übertragen.

Sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftlichen Gründen ist es nicht vertretbar, den Regelungsumfang für den neuen Planbereich zu ändern oder zu erweitern und das Grundstück damit aus den Anforderungen des Gesamtzusammenhangs herauszulösen. Zudem ist gewährleistet, dass der bauliche und gestalterische Zusammenhang erhalten bleibt und für die Bauinteressenten grundsätzlich der gleiche Regelungsinhalt besteht.

6 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Bei den gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans „Oberes Ried – Grauenstein II“, rechtskräftig seit

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

10.10.1981, die sich aus den Einschrieben im Lageplan des Ingenieurbüros für Bau- und Vermessungstechnik, Hans – Jürgen Zukunft, vom 23.03.1981 ergeben, unverändert weiter.

7 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Grundstück ist über die bestehenden Erschließungsstraßen „Oberes Ried“ und „Bussardstraße“ optimal erschlossen. Das Grundstück kann über die in den Erschließungsstraßen bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angemessen an das Wasser- und Abwassernetz sowie die Energieversorgung und Telekommunikation angeschlossen werden.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

8.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der neuentstandene Bauplatz Flst. Nr. 3875 liegt inmitten eines bestehenden Wohngebietes. Bisher handelte es sich um eine brachliegende Freifläche aus regelmäßig gemähten Gebrauchs-/Zierrasenflächen sowie temporären Brennholzlagerflächen ohne weitere Vegetationsstrukturen. Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1981 wäre eine Nutzung als Spielplatz zulässig gewesen, was hinsichtlich des Versiegelungsgrades des Bodens eine Vorbelastung darstellt.

Da der Versiegelungsgrad für die zukünftige Wohnbebauung auf ein Minimum beschränkt wird sind innerhalb des Bauplatzes keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und wirkt damit daneben einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

8.3 Besonderer Artenschutz

Auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Im Zuge dieser Vorprüfung wird in einem ersten Schritt die Relevanz, d. h. Hinweise auf das Vorhandensein von in Baden-Württemberg vorkommenden europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie für das Plangebiet abgeprüft. Dementsprechend werden diejenigen Arten/Artengruppen ausgefiltert, für die gemäß der Verbreitungskarten aus dem nationalen Bericht der FFH-Richtlinie, des Informationssystems Zielartenkonzept Baden-Württemberg sowie anhand der standörtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Habitatstrukturen ein Vorkommen innerhalb des Planungsgebietes potentiell möglich ist (Abschichtung).

Aufgrund der innerörtlichen Lage, fehlender Biotopausstattung bzw. Vegetationsstrukturen sowie geringen Größe des Plangebietes ist nicht mit wertgebenden Arten zu rechnen. Bei einer Ortsbegehung im Sommer 2016 konnten keine Hinweise auf das Vorkommen geeigneter Brutquartiere für artenschutzrechtlich relevante Arten bspw. Vögel oder Fledermäuse im Plangebiet festgestellt werden. Der von Rasenflächen und wechselnden Holzstapel geprägte Bereich ist als Lebensraum für relevante Tier- und Pflanzenarten nicht von Bedeutung.

FASSUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

Angesichts der örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes sowie den artspezifischen Habitatsansprüchen und Erfordernissen ist somit nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es ist nicht mit einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen.

Die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-RL werden nicht erfüllt.