

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 09.05.2018	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 16.05.2018	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 05.06.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Bitze – Eichbühl, Änderung Flst.Nrn. 230, 229/2 und 229/4‘, Balingen-Zillhausen

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 7

1. Satzungsentwurf
2. Zeichnerischer Teil vom 14.02.2018
3. Textteil mit Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtl. Bauvorschriften vom 14.02.2018
4. Begründung vom 14.02.2018
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.01.2018
6. Auszug aus dem Bebauungsplan ,Bitze-Eichbühl‘ mit Rechtskraft vom 02.04.1977
7. Anpassung FNP

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan enthaltenen Bereich „Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nrn. 230, 229/2, 229/4“ in Balingen-Zillhausen werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Änderung von einer Parkierungsfläche in eine Spiel- und Sportfläche planungsrechtlich festzuschreiben und zu sichern.

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) soll angewendet werden. Von einem Umweltbericht und einer Umweltprüfung wird abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird abgesehen.

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

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

Das zur Überplanung anstehende Gebiet mit einer Fläche von ca. 3.237 m² bildet den südlichen Ortseingang von Balingen-Zillhausen. Es grenzt direkt an die Kirche der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen an. Westlich wird das Areal von der Landesstraße L 442/Hochholzstraße begrenzt. Den nördlichen Abschluss bildet die Riesestraße, die sowohl die kirchlichen Grundstücke als auch das angrenzende Wohngebiet Bitze-Eichbühl erschließt. Nach Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die dem Außenbereich zugeordnet werden.

Auf dem 2.605 m² großen Grundstück, Flurstück 230, das sich im Eigentum der Evangelischen-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen befindet, wurde nach einer mehrjährigen Planungsphase im Jahr 2017 ein Spiel- und Sportgelände erstellt, das auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Das Spiel- und Sportgelände ist besonders auch für Kinder und Jugendliche sehr attraktiv und erweitert das Freizeitangebot in Zillhausen maßgeblich.

Die weiteren Grundstücke im Plangebiet Flst.Nrn. 229/2 und 229/4 befinden sich in städtischem Eigentum.

Bisheriges Planungsrecht

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt im Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ mit Rechtskraft 02.04.1977, geändert (nur Dachneigungen) am 30.06.1979. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Baufenstern und Festsetzungen aus. Das zur Überplanung anstehende Gebiet in Randlage wurde damals als öffentliche Parkierungsfläche mit ca. 65 Stellplätzen ausgewiesen.

Nachdem sich das Schlüsselgrundstück in privatem Eigentum befand, und mangels Bedarf, wurde die Planung aus dem Jahr 1977 im nun zur Überplanung anstehenden Gebiet nie umgesetzt.

Vielmehr wurde vor einigen Jahren für den ebenfalls in Ortseingangslage gelegenen Friedhof und als Wanderparkplatz westlich der Hochholzstraße, unmittelbar an den Friedhof angrenzend, im Rahmen der Sanierung Zillhausen ein öffentlicher Parkplatz neu angelegt. Auf dem Grundstück der Kirche befinden sich ebenfalls Stellplätze für den laufenden Betrieb. Auch der großzügig bemessene Verkehrsraum im Bereich der Riesestraße bietet in gewissem Rahmen Parkierungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ aus dem Jahr 1977 setzte am östlichen Ende der Bitzesstraße einen öffentlichen Spielplatz fest, der ebenfalls nie realisiert werden konnte. Die Fläche befindet sich unverändert teilweise in Privateigentum, so dass es im gesamten Wohngebiet keinen öffentlichen Kinderspielplatz gibt.

Baugenehmigung

Im März 2015 wurde erstmals eine Baugenehmigung für das Spiel- und Sportgelände der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde auf dem Grundstück Flst.Nr. 230 erteilt. Die baurechtliche Entscheidung erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplans ‚Bitze-Eichbühl‘. Nachdem im Rahmen der Nachbarschaftsanhörung keine Einwendungen geäußert wurden, die Grundzüge der Planung nicht berührt und die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1977 seit Langem aufgeben sowie das der Allgemeinheit dienende Projekt vom Ortschaftsrat und von der Bürgerschaft positiv bewertet wurde, erfolgte eine Genehmigung des Vorhabens im Wege der Befreiung. Diese Genehmigung ist bestandskräftig. Zur weiteren Rechtssicherheit und Rechtsklarheit sollte aber dennoch der Bebauungsplan in diesem Bereich geän-

dert werden.

Auf der Grundlage einer überarbeiteten Detailplanung für das Spiel- und Sportgelände wurde Ende des Jahres 2016 von Eigentümerseite eine Änderungsbaugenehmigung beantragt. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ging ein Nachbarwiderspruch ein, dem von der Baurechtsbehörde nicht abgeholfen werden konnte. Das Änderungsgesuch wurde daraufhin am 06.02.2017 genehmigt. Diese Genehmigung ist nicht bestandskräftig.

Ziel und Zweck der Planung / Bebauungsplanentwurf

Das planerische Konzept der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen beinhaltet einen Kinderspielplatz, ein Mehrzweckspielfeld sowie einen Outdoor-Fitness-Bereich. Mit diesem Konzept soll die spielerische Entfaltung der Kinder und Jugendlichen gefördert werden. Zusätzlich bietet das Konzept ein vielfältiges Freizeitprogramm für Jung und Alt sowie ein attraktiv gestaltetes Aktionsfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportfläche soll im Wege der Bebauungsplanänderung Rechtssicherheit und Rechtsklarheit geschaffen werden.

Die neue Zielsetzung – Private Grünfläche, Spiel- und Sportgelände - soll im Rahmen dieses Verfahrens bestätigt werden. Durch entsprechenden Festsetzungen und Bebauungsplaninhalte können die Nutzung und die Gestaltung des Areals sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen geregelt werden.

Die Ortsrandeingrünung zum Außenbereich und die straßenbegleitende Begrünung entlang der Hochholzstraße, die aus der Sanierungszielsetzung zur Aufwertung des öffentlichen Raums und der Ortseingangssituation übernommen und weitergeführt wurde, sind Teil der nun vorliegenden neuen Planung. Die Einzelpflanzgebote des Pflanzgebots 1 (Pfg1) bildet eine Baumreihe als Auftakt der Ortseinfahrt.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Infrastrukturvorhaben ermöglicht. Die Nutzung der innerörtlichen, verkehrlich erschlossenen Brachfläche erfüllt die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1 BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kommt § 13 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung. Von einem Umweltbericht kann abgesehen. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll nicht durchgeführt werden.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) wurde durchgeführt, die sich auf die Gesamtflächengröße des Geltungsbereichs von ca. 3.237 m² bezieht. Bis zur Nutzungsaufnahme im Jahr 2017 handelte es sich um eine landwirtschaftlich genutzte, mehrschürige Fettwiese. Grundsätzlich sind die ökologischen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung geringer als bei der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Parkplatzfläche.

Ein erster Bebauungsplanentwurf wurde dem Ortschaftsrat Zillhausen am 19.07.2017 zur Anhörung vorgelegt. Nachdem Fragen und Bedenken zur festgesetzten Eingrünung des Spiel- und Sportfeldes, zur damals geplanten Ortsrandeingrünung sowie zu den Einzelpflanzgeboten geäußert wurden, erfolgte am 20.09.2017 eine erneute Anhörung des Ortschaftsrats. Dabei wurden die grügestalterischen Festsetzungen begleitend in der Sitzung fachlich erläutert.

Unter Zurückstellung städtebaulicher und naturräumlicher Bedenken wurde der Bebauungsplanentwurf nun durch das zuständige Fachamt entsprechend angepasst, wobei die Sozialkontrolle und die Einsehbarkeit des Geländes, aber auch das Interesse des Betreibers an einer Unterhaltungsvereinfachung maßgeblich waren.

Im nun vorliegenden, zur Anhörung und Beschlussfassung anstehenden Entwurf wurden die Einzelbaumpflanzgebote von ursprünglich 11 auf 7 reduziert, was im Rahmen der Innenentwicklung noch vertretbar erscheint. Allerdings entfällt die ortstypische Ortsrandeingrünung in Richtung Süden, zur offenen Landschaft hin fast vollständig.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen vom 08.03.2002 ist das Plangebiet noch als Parkplatzfläche dargestellt. Im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB soll das Gelände als Private Grünfläche, Zweckstimmung Spiel- und Sportfläche, sowie als öffentliche Grünfläche dargestellt werden.

S. Stengel