

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 16.09.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 21.09.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.09.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Reumorgenweg - Teil 2" in Balingen-Endingen

Billigung von Änderungen und Satzungsbeschluss

Anlagen: 7 (Abwägung, Satzung, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Regelquerschnitt Reumorgenweg)

Beschlussantrag:

Die im vereinfachten Verfahren nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene Änderungen im Zeichnerischen Teil mit Datum 07.05.2015, bestehend aus der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, um den Fußweg, der nördlich vom Friedhof verläuft und den Reumorgenweg mit der Straße Breitle und der Schule verbindet, sowie der planungsrechtlichen Sicherung des Weges mit einer Breite von 3,0 m, wird gebilligt.

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag - Anlage 1 zur Beratungsvorlage - entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Reumorgenweg – Teil 2“ in Balingen-Endingen werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend den beigefügten Entwürfen als Satzungen festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten und Planungskosten	ca. 16.000,00 €
Straßenplanung	ca. 8.000,00 €
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung	ca. 3.000,00 €
Gesamtkosten	27.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Der Reumorgenweg erschließt derzeit den Friedhof Endingen, das katholische Gemeindehaus sowie die angrenzende Feldflur entlang des Talzuges des Wettbachs. Aktuell verläuft der Reumorgenweg, von der Lehrstraße abzweigend, über private Grundstücksflächen und wird mit seiner Breite von lediglich ca. 3,0 m der Verkehrsbedeutung und Erschließungserfordernis nicht mehr gerecht. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen - Geislingen ist westlich des Friedhofes zudem ein zukünftiges Wohngebiet mit einer Größe von ca. 2,8 ha vorgesehen, dessen Erschließung über den Reumorgenweg erfolgen müsste.

Bereits im Jahr 1999 wurde das Bebauungsplanverfahren für einen ersten Teilabschnitt zum angemessenen Ausbau des Reumorgenweges zwischen der Lehrstraße und dem katholischen Gemeindehaus eingeleitet. Dieser Teilabschnitt verlief vollständig auf privaten Grundstücksflächen. Im Jahr 2002 wurde der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht. Das für einen Ausbau des ersten Teilabschnittes des Reumorgenweges erforderliche Grundstück, Lehrstraße 5 (Flst. Nr. 224) konnte von der Stadt Balingen in diesem Zusammenhang erworben und durch Abbruch des nicht sanierungswürdigen Gebäudes freigemacht werden.

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Die Konzeption des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplans zum Ausbau des Reumorgenweges wird durch den nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan fortgeführt. In diesem Zusammenhang können auf dem von der Stadt Balingen erworbenen Grundstück, Flst.Nr. 237 zugleich drei attraktive städtische Bauplätze ausgewiesen und erschlossen werden. Zwischen Friedhofsmauer und den neuen Baugrundstücken sieht der Bebauungsplan einen Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m vor. Im südlichen Bereich des Grundstücks der katholischen Kirchengemeinde wurde im Rahmen der Nachverdichtung ein weiterer, privater Einfamilienhausbauplatz ausgewiesen. Da auch eine Nutzung für kirchliche oder soziale Zwecke im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich möglich ist, besteht für die Kirchengemeinde eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich einer zukünftigen Nutzung.

Der Straßenverlauf ist durch den Bebauungsplan zum ersten Teilabschnitt ‚Reumorgenweg‘ bereits weitgehend fixiert. Für eine angemessene Erschließung des Friedhofs von Endingen, des katholischen Gemeindehauses sowie des zukünftigen Neubaugebietes ‚Reumorgen‘ wurde der Verlauf des Reumorgenweges zwischen dem Gemeindehaus und der Lehrstraße im nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan öffentlich-rechtlich gesichert. Der Ausbaustandard der Straße wird, wie beim ersten Teilabschnitt, mit 5,5 m Fahrbahnbreite, einem 1,5 m breiten Gehweg und einem Sicherheitsstreifen mit 0,5 m festgelegt.

Die Örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass sich die mögliche Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang (Straßenbild, Ortsbild) einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt.

Hinweis auf Erschließungsbeiträge

Die erstmalige, endgültige Herstellung einer Straße unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht. In einem gesonderten erschließungsbeitragsrechtlichen Verfahren, das durch die städtische Kämmerei durchgeführt wird, wird unter anderem ermittelt zu welchem Zeitpunkt die Erschließungsbeitragspflicht ausgelöst wird.

Flächennutzungsplan / Berichtigung nach § 13a Baugesetzbuch

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen als geplante Wohnbaufläche (Flst.Nr. 237) und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „für kirchliche Zwecke“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans konkretisiert. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach Abschluss des Verfahrens nach § 13 a BauGB gegebenenfalls berichtigt werden.

Verfahren / Änderung des gebilligten Entwurfs

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen vor. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung wurde in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang bis zum Friedhof weiterentwickelt wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wurde abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes wurden festgesetzt.

Am 19. April 2005 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Billigung des Bebauungsplanentwurfs erfolgte am 16.12.2014. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung fand im Zeitraum vom 02.02.2015 bis 02.03.2015 statt.

Im vereinfachten Verfahren mit Datum vom 07.05.2015 wurde der Zeichnerische Teil, der Textteil und die Begründung nach der öffentlichen Auslegung im vereinfachten Verfahren nochmals geändert. Auf Vorschlag des Ortschaftsrates wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den nördlich des Friedhofs verlaufenden Fußwegs erweitert. Der Fußweg verbindet den ‚Reumorgenweg‘ mit der Straße ‚Breitle‘ und der Schule. Im Rahmen der Änderung wurde der Weg in diesem Bereich als Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,0 m planungsrechtlich gesichert. Derzeit weist der Weg eine Breite von lediglich ca. 1,6 m auf. Der angrenzende städtische Bauplatz wird entsprechend verkleinert. Die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 29.05.2015 bis 15.06.2015 statt.

Die eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann auch entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Umsetzung der Planung / Erschließungsbeiträge / Bauplätze

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungen aus dem Bebauungsplan „Reumorgenweg – Teil 1“ und „Reumorgenweg – Teil 2“ sind Grundstücksneuordnungen notwendig. Arrondierende städtische Grunderwerbe bei Angrenzern sind erforderlich.

Auf dem Grundstück der katholischen Kirche entfallen, bedingt durch den größeren Straßenquerschnitt, mehrere Stellplätze. In Abstimmung mit der Kirche werden die baurechtlich notwendigen Stellplätze innerhalb des Grundstücks verlagert.

Durch den Bebauungsplan werden drei neue städtische Bauplätze erschlossen. Angesichts der derzeit bestehenden Nachfrage ist mit einer kurzfristigen Überbauung der Bauplätze innerhalb der nächsten ein bis max. zwei Jahre zu rechnen.

Die weiterführende Planung des Reumorgenweges über das Plangebiet hinaus soll in Zusammenhang mit dem geplanten Neubaugebiet ‚Reumorgen‘ zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

