

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 01.12.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 09.12.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 14.12.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Dettenhalde -
Änderung Neckarstraße / Ermsweg", in Balingen-Frommern****Aufstellungsbeschluss****Anlagen: 5**

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild mit Abgrenzung
3. Lageplan mit angrenzenden Bebauungsplänen
4. Bebauungsplanentwurf Ermsweg 2016
5. Lageplan Bauvoranfrage

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich ‚Dettenhalde – Änderung Neckarstraße / Ermsweg‘ in Balingen-Frommern soll der bestehende Bebauungsplan ‚Dettenhalde‘ mit dem Ziel geändert werden, die Bebaubarkeit der Grundstücke, Flurstück Nrn. 2122/2 und 2123/2 im Sinne einer Nachverdichtung anzupassen und die Erschließung im Bereich Neckarstraße/Ermsweg im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren für das ca. 4.640 m² große Areal soll nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Nachverdichtung erfolgt auf Antrag des Eigentümers. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung vorgesehene Areal liegt in der Ortsrandlage von Frommern, im Wohngebiet Dettenhalde, zwischen der Neckarstraße und dem bisher nur provisorisch hergestellten Ermsweg.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von 4640 m² umfasst die Flurstücke 2122/2, 2123/2, 2075/2 und 2119/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 2140/4, 2138/1, 2138/2, 2123/1 und 2123/3.

Überplant wurde das Areal bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dettenhalde“ (Rechtskraft vom 17.12.1973). Die Baufenster entsprechen allerdings nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden sowie den Grundsätzen der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die im Bebauungsplan „Dettenhalde“ bereits enthaltenen Straßen Neckarstraße und Ermsweg hatten damals eine weitergehende Erschließungsfunktion und waren planerisch so dimensioniert, dass zusätzliche Bauflächen und neue Baugebiete hätten erschlossen werden können, was heute nicht mehr vorgesehen ist.

Durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren sollen nun die Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften geprüft und angepasst werden. Die Grundstücke Flst.Nrn. 2123/2 und 2122/3 befinden sich in Privatbesitz.

Von Eigentümerseite wurde im Oktober d.J. ein Antrag gestellt (Anlage 5), die Baufenster so anzupassen, dass eine Nachverdichtung und Grundstücksteilung möglich sei. Angedacht ist eine weitere Bebauung im nordwestlichen Grundstücksbereich „Neckarstraße 33“ mit einem Wohngebäude. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde vorgeschlagen, auch das Baufenster und die Möglichkeit einer Verdichtung auf dem Grundstück 2132/2 zu prüfen.

Planungsrecht

Der zur Änderung anstehende Bebauungsplan „Dettenhalde“ setzt ein Reines Wohngebiet fest. Die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke verfügen über Flächen von 1.500 m² und 1.200 m². Grundstücksteilungen und Nachverdichtungen sind auf der Grundlage der Planung aus dem Jahr 1973 durch die jeweiligen Grundstückszuschnitte jedoch kaum möglich. Auf dem westlichen Grundstück wäre eine eingeschossige Bebauung mit Flachdach zulässig, auf dem östlichen Grundstück eine eingeschossige Bebauung mit einem Satteldach einer Dachneigung von maximal 25 Grad. Auch die tatsächliche und die damals geplante Erschließungssituation entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Gegebenheiten. Eine endgültige Herstellung der Neckarstraße, auch im erschließungsbeitragsrechtlichen Sinn, hat nie stattgefunden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs. 2 BauGB berichtigt werden.

Bebauungsplanverfahren Ermsweg (Vorlage Nr. 2014/249)

Bereits im Jahr 2014 wurde das Bebauungsplanverfahren Ermsweg mit dem Ziel eingeleitet, die Ortsrandlage zu arrondieren und eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung sicherzustellen. An den Aufstellungsbeschluss „Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Ermsweg“ vom 25. November 2014 schloss sich eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an.

Die damalige Planung beinhaltete auch eine angepasste Straßenplanung Ermsweg und Neckarstraße, verbunden mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches um vier Bauplätze. Durch eine beidseitige Bebauungsmöglichkeit entlang der Neckarstraße sollte eine wirtschaftliche Erschließung und eine Arrondierung der Ortsrandlage erfolgen.

Das Verfahren konnte damals jedoch nicht weitergeführt und abgeschlossen werden, da ein Erwerb der notwendigen zusätzlichen Wohnbauflächen nicht möglich war.

Straßenplanung

Die Straßenplanung aus dem Jahre 2016 soll nun in die vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen werden.

Der Entwurf (Anlage 4) sieht als Abschluss der Neckarstraße eine Wendeanlage vor. Die Straßenbreiten der Neckarstraße und des Ermswegs wurden entsprechend ihrer Erschließungsfunktion angepasst. Geplant ist im Bereich der Neckarstraße eine Straßenbreite von 5,5 m zuzüglich eines 1,5 m breiten Gehwegs sowie eines gegenüberliegenden, 0,5 m breiten Sicherheitsstreifens. Der Ermsweg wird im Bestand gesichert und mit einer Breite von 4,0 m als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dem aktuellen Verfahren zur Bebauungsplanänderung verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, in integrierter Lage eine geordnete Weiterentwicklung der Bebauung sicherzustellen, eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken zu ermöglichen und die Erschließung zu regeln.

Das Verfahren dient der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Die Bebaubarkeit der Grundstücke, Flurstück Nrn. 2122/2 und 2123/2 soll im Sinne der Innenentwicklung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden neu geregelt werden.

Durch die Änderung und Anpassung der Baufenster soll den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen und für eine Nachverdichtung sinnvolle Grundstücksteilungen ermöglicht werden. Aus aktuell 2 Bauplätzen können bis zu 5 Bauplätze mit zeitgemäßen Grundstücksgrößen entstehen.

Die Erschließung und der Ausbaustandard der Straßen soll im anstehenden Verfahren geregelt und an die aktuellen städtebaulichen Gegebenheiten angepasst werden.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur Wahrung des Stadtbildes und des Straßencharakters entwickelt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt

Erschließungsbeiträge

Die erstmalige endgültige Herstellung von Straßen unterliegt nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg der Erschließungsbeitragspflicht. Dabei gibt der Bebauungsplan den zukünftigen Ausbaustandard der Straßen vor.

Teilweise wurden in der Vergangenheit Erschließungsbeiträge im Bereich der Neckarstraße und des Ermsweg abgelöst. Eine abschließende Prüfung zum Erschließungsbeitragsrecht ist noch nicht erfolgt.

Das Erschließungsbeitragsrecht sowie das Verfahren selbst sind nicht Teil des Bebauungsplan-

verfahrens, sondern ein eigenständiges Verfahren, das von der Kämmerei durchgeführt wird. Die Höhe von Erschließungsbeiträgen kann erst nach Abschluss der Baumaßnahmen, wenn die tatsächlichen Kosten bekannt sind, konkret berechnet werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die erneute Überplanung des Gebiets trägt dazu bei, dass der bereits überplante, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Eine verdichtete Bebauung wird ermöglicht. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des §13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach §13a i.V.m. §13 BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13 BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Umsetzung der Planung

Die Grundstücksteilung und Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 2122/2 (Neckarstraße 33) ist von Eigentümerseite zeitnah geplant.

Sabine Stengel