

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 16.09.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 17.09.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.09.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan 'Hürsten - 1. Änderung', Balingen-Engstlatt****Satzungsbeschluss**

Anlagen: 3 (Satzung, Zeichnerischer Teil, Begründung)

Beschlussantrag:

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 ‚Hürsten – 1. Änderung‘ in Balingen- Engstlatt wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten und Planungskosten	19.000,00 €
Gesamtkosten	19.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Der seit dem 6. März 2008 rechtskräftige Bebauungsplan ‚Hürsten‘ weist entlang der westlichen Seite der ‚Kleine Hörnlestraße‘ im Bereich der Grundstücke, Flurstücks-Nrn. 1276/5, 1276/48 und 1276/49 Mischgebietsbauplätze aus.

Diese wurden mit der Absicht geplant, Bauplätze für nicht störende Kleinbetriebe, deren Eigentümer zugleich bei ihrem Betrieb ihre Wohnung einrichten wollen, anbieten zu können. In der Vergangenheit wurden wiederholt solche Anfragen von Betriebsinhabern in Gewerbegebieten an die Stadt gerichtet. In Gewerbegebieten ist Wohnen nicht bzw. nur ausnahmsweise und unter erheblichen Einschränkungen zulässig.

Nachdem für die beabsichtigte Nutzungsart – Mischgebiet - an diesem Standort bisher wider Erwarten keine Nachfrage bestand, wurden zwischenzeitlich im Rahmen der innerhalb für Mischgebiete zulässigen Nutzungsmischung 2 der 3 Bauplätze im Plangebiet als Mehrfamilienhausbauplätze verkauft. Damit ist der gesetzlich zulässige Wohnanteil in einem Mischgebiet ausgeschöpft. Der letzte Bauplatz wäre auf der Grundlage des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2008 planungsrechtlich nur noch für eine gewerbliche Nutzung genehmigungsfähig.

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Nachdem weiterhin keine Nachfrage hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung an dem Standort vorliegt, gleichwohl die Nachfrage nach Mehrfamilienhausbauplätzen besteht, wird nunmehr auch der letzte Bauplatz an der ‚Kleine Hörnlestraße‘ für diese Wohnform vorgesehen und ein ‚Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen‘.

Über die nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplanänderung wird wieder eine städtebaulich einheitliche Baustruktur mit gleichartigen Mehrfamilienhäusern erreicht. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch die Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird nun von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Darüber hinaus gelten die Regelungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Hürsten“ mit Rechtskraft vom 06. März 2008 unverändert weiter. Somit bleiben auch die Festsetzungen zur Gebäudekubatur unverändert.

Berichtigung Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen als geplante Mischbaufläche dargestellt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann der Flächennutzungsplan im Weg der Berichtigung, also nachträglich, angepasst werden, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Ein besonderes Verfahren für die Berichtigung oder eine Bekanntmachung der Berichtigung ist nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes ‚Hürsten‘ sind durch die Änderung nicht berührt. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Die Überpla-

nung des Bereichs trägt dazu bei, dass der erschlossene innerörtliche Zusammenhang bereits bebaubarer Grundstücke weiterentwickelt wird.

Am 30.06.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Zeit vom 27.07.2015 bis 27.08.2015. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde abgesehen.

Die 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

Nachdem bereits Anfragen hinsichtlich einer Mehrfamilienhausbebauung vorliegen, ist davon auszugehen, dass das Grundstück zeitnah vermarktet und bebaut werden kann.

M. Wagner