

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 30.11.2022	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 06.12.2022	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 13.12.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Oberer Brühl West", Balingen-Roßwangen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

Anlage_01_Abwägungsvorschlag
Anlage_02_Satzungsentwurf
Anlage_03_zeichnerischer_Teil
Anlage_04_Textteil
Anlage_05_Begründung
Anlage_06_Umweltbericht
Anlage_07_saP
Anlage_08_Lärmgutachten_nö
Anlage_08_Lärmgutachten_ö
Anlage_09_Baugrunderkundung
Anlage_10_FNP_Änderung

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Oberer Brühl West“ in Balingen-Roßwangen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen – Geislingen soll für den als Landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt werden. Eine erneute frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung soll gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses sind bisher folgende Auswirkungen auf den Haushalt entstanden:

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 27.000 €
Lärmschutzgutachten	ca. 5.000 €
Umweltbericht mit GOP und saP	ca. 15.000 €
Summe	<u>ca. 47.000 €</u>

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation und Änderung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Roßwangen und grenzt unmittelbar an das Baugebiet ‚Oberer Brühl‘ an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilflächen, die durch die zukünftige Gemenstraße getrennt sind. Die Gemenstraße ist bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan Oberer Brühl überplant, bisher jedoch baulich noch nicht realisiert. Durch eine Ergänzung der Bebauung auf der westlichen Seite der Gemenstraße kann im Wege der Gebietsarronierung eine wirtschaftliche Erschließung erreicht werden. Gleichzeitig können weitere Bauplätze in Roßwangen angeboten werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss vom 28.07.2020 wurde das Plangebiet angepasst und auf insgesamt 1,35 ha vergrößert.

Der Teilbereich 1, welcher erst nach dem Aufstellungsbeschluss einbezogen wurde, weist eine Fläche von 5.457 m² auf und war bereits vollständig durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Oberer Brühl‘ (Rechtskraft 02.10.1999) überplant.

Der Teilbereich 2 umfasst eine Fläche von 8.080 m². Ein 1.400 m² umfassender Teilbereich im Nordwesten ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Brühl Schwarzenloch“ (Rechtskraft 22.07.1978) überplant und als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Grünanlage mit einer Fläche von ca. 280 m² durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf erneut überplant. Somit werden durch die vorliegende Planung rund 6.400 m² unbeplante Außenbereichsfläche erstmalig überplant.

Naturräumliche Begebenheiten

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Roßwangen (Schutzgebiets Nr. 4.17.043), verkündet am 04.03.1966, das die Ortslage von Roßwangen vollständig umschließt. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Plangebietes eine ca. 4.200 m² große, sogenannte FFH-Mähwiese. Südlich des Plangebiets, in rund 200 m Entfernung, beginnt das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“. Die ökologischen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 44 BNatSchG abgearbeitet, auf Anlage 6 und 7 wird verwiesen.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für eine beidseitige Bebauung entlang der Gemenstraße zu schaffen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden im Teilbereich 1 die Festsetzungen angepasst und bei zwei Baugrundstücken nördlich bzw. nordwestlich der Stichstraße Lammerweg die Art der baulichen Mischung von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

Im Teilbereich 2 wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), ein Mischgebiet (Mi) und ein Allgemeines Wohngebiet (3 Baugrundstücke) festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet hat eine Pufferfunktion zwischen Mischgebiet / Wohnen und der bereits bestehenden Gewerbenutzung Oberer Brühl 38, 40 und 42 inne, in welcher sich derzeit u.a. ein störender Zimmereibetrieb befindet. Die innerhalb des GEe festgesetzte Baulinie in Verbindung mit der Mindestgebäudehöhe wirkt als Riegelbebauung und dient damit zugleich auch dem Lärmschutz. Unter Berücksichtigung der Topographie und des variierenden Geländeverlaufs werden im Bebauungsplanentwurf unterschiedliche maximale Gebäudehöhen (GHmax) festgesetzt.

Im GEE wird die maximale Gebäudehöhe GHmax auf 8 m und im Mischgebiet MI auf 7 m festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen möglich. Insgesamt wird entlang der zukünftigen Genssenstraße eine klare städtebauliche Raumkante definiert.

Im Süden des Plangebietes setzt der Bebauungsplanentwurf eine Öffentliche Grünfläche fest, die gegenüber der bisherigen Planung erweitert wurde. Zusammen mit der Maßnahmenfläche 1 (M1) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, wird der dortige Wasserlauf mit Feuchtbiotop planungsrechtlich gesichert. Die Maßnahmenfläche 2 (M2) dient der Entwicklung von extensivem Grünland im Übergang zur freien Landschaft. Die Eingrünung des Plangebietes soll den zukünftigen Ortsrand ökologisch und gestalterisch aufwerten. Zusammen mit den externen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen und ersetzt werden (Verweis auf Anlage 6 +7).

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren, einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB (Anlage 6) aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB zwischen dem 21.09.2020 und dem 23.10.2020 durchgeführt.

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird im Verfahren erstellt. Eingriffe, die durch die Planung verursacht werden sind im Gebiet oder außerhalb des Gebiets auszugleichen. Für das Areal wurde eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) (Anlage 7) gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt.

Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen

Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbau-, Mischbaufläche sowie gewerbliche Bauflächen dar (Anlage 10). Im Rahmen der Fortschreibung und Änderung ist eine Darstellung entsprechend Anlage 10 geplant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen muss im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt werden. Für die entsprechende Beschlussfassung (Einleitungsbeschluss) ist der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen zuständig. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde zwischen dem 25.10.2021 und dem 03.12.2021 durchgeführt.

Im Parallelverfahren bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung des Regierungspräsidiums nach § 10 Absatz 2 und 3 Baugesetzbuch.

Umsetzung der Planung

Im Teilbereich 1 können insgesamt 9 städtische Bauplätze erschlossen werden. Im Teilbereich 2 entstehen 1 Gewerbebauplatz, 1 Mischgebietsbauplatz und 3 Wohnbauplätze. Insgesamt können nach dem Bau der Genssenstraße und des Lammerwegs 14 Bauplätze im Stadtteil Roßwangen zum Kauf angeboten werden.

Eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Südwesten ist nicht geplant. Vorrangig wird die Innenentwicklung gefördert.

Sabine Stengel