Vorlage Nr. 2016/009 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Ste/Ske
Balingen, 12.01.2016

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**nicht öffentlich**	am 03.02.2016	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	**öffentlich**	am 16.02.2016	Anhörung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 23.02.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Obere Breite - 3. Änderung', Weilstetten

Satzungsbeschluss

Anlagen: 9 (Abwägung, Satzung, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung, Straßenlageplan, Straßenlängsprofil, Ausbauquerschnitt, Lärmgutachten)

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 und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Obere Breite – 3. Änderung' in Balingen-Weilstetten werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), entsprechend den beigefügten Entwürfen, als Satzungen festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungskosten und Planungskosten	ca. 32.500,00 €
Erschließungsplanung (LP 1-4)	ca. 40.000,00 €
Artenschutz	ca. 2.000,00 €
Schallschutzgutachten	ca. 3.500,00 €
Gesamtkosten	**ca. 78.000,00 €**

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Der westliche Teil des seit 1. Dezember 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Obere Breite', entlang der Straße ‚Obere Breite' und der Fraunhoferstraße ist zwischenzeitlich vollständig bebaut.

Am 27. Oktober 2015 wurde für den östlichen Teil des Bebauungsplanes das Verfahren zur Bebauungsplanänderung für eine Teilfläche von 2,98 ha eingeleitet. Unmittelbar anschließend wurden der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften gebilligt.

Durch die zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplanänderung wurden - unter Beibehaltung der städtebaulichen Leitlinie und der Planungsgrundzüge - Optimierungen vorgenommen. Insbesondere die Grundstückszuschnitte und -größen, die Flächeninanspruchnahme für die getrennte Regenwasserableitung sowie die Flächen- und Kosteneinsparung bei der Herstellung der Verkehrsflächen konnten verbessert werden. Auf Wunsch der Bewohner wurde bereits im 1. Erschließungsabschnitt, westlich des zentralen Grünzuges, ein großer, attraktiver Kinderspielplatz auf einer Fläche von ca. 1.400 m² hergestellt, so dass im 2. Erschließungsabschnitt kein Bedarf für einen weiteren Spielplatz besteht.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Durch die Bebauungsplanänderungen entstehen 39 Einfamilienhausbauplätze (bisher 36) mit Grundstücksgrößen von ca. 450 m² bis 750 m². Die im südlichen Plangebiet gelegene Mischgebietsfläche gegenüber dem benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und bietet weiterhin 4 Bauplätze für Wohn- und Geschäftshäuser.

Die grundsätzliche Erschließungsstruktur wurde beibehalten. Durch die vorliegende Planung wird die Verkehrsfläche um ca. 11 % reduziert. Gleichzeitig werden im öffentlichen Straßenraum 16 bis 19 öffentliche Stellplätze geschaffen.

Die Änderung umfasst den Zeichnerischen Teil sowie den Textteil des Bebauungsplanes. Die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Obere Breite' wurden dabei weitgehend übernommen und an die aktuelle, mit dem Gemeinderat abgestimmte, reduzierte Festsetzungstiefe angepasst.

Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen - Geislingen als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit in den Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes ‚Obere Breite', der eine Fläche von insgesamt ca. 14 ha umfasst, sind durch die Änderung nicht berührt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung geprüft. Es wurden entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt um die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetztes auszuschließen.

Am 27. Oktober 2015 wurde der Aufstellungsbeschluss und in gleicher Sitzung der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde verzichtet.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung fand im Zeitraum vom 23.11.2015 bis 23.12.2015 statt. Die eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten soll auch der im Bebauungsplan ‚Obere Breite' festgesetzte Lärmschutzwall gebaut werden. Die Erschließung erfolgt bedarfsorientiert in zwei Bauabschnitten. Der Grundstücksverkauf schließt sich an.

S. Stengel