



Anlage 4
zur Satzung

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30 / Ske

Begründung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

**„Heimlichenwasen - Biberacher Straße
Flst. 5159/3“**

in Balingen

1. Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt auf Gemarkung Balingen und umfasst die Flurstücke 5159/3 sowie 5156/1 (Teilfläche Biberacher Straße) eine Gesamtgröße von ca. 0,07 ha.

2. Städtebauliche Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Baugebietes „Heimlichenwasen“, das Ende der 1970er Jahre entwickelt wurde und hat eine Größe von ca. 0,07 ha. Durch den Bebauungsplan „Heimlichen Wasen“ (Rechtskraft vom 28.02.1976) wurden in dem überplanten Bereich eine öffentliche Grünfläche und eine öffentliche Verkehrsfläche mit 6 Stellplätzen festgesetzt. Ursprünglich beabsichtig war es auf der Grünfläche einen Kinderspielplatz zu errichten. Dieser wurde jedoch nicht realisiert und ein Bedarf nach einem Kinderspielplatz an dieser Stelle ist nicht absehbar, da der nächste Spielplatz in einer Entfernung von ca. 100 m (Luftlinie) liegt.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind die 6 im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze hergestellt. Der großzügig bemessene Straßenraum in der Biberacher Straße ermöglicht ohne Weiteres straßenbegleitendes Parken. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes 26 weitere öffentliche Stellplätze. Aus diesem Grund sind die öffentlichen Stellplätze im überplanten Bereich verzichtbar.

Die Wegeverbindung von der Biberacher Straße in die freie Landschaft wurde bereits durch den Bebauungsplan „Heimlichen Wasen“ von 1976 festgesetzt und wird durch den neuen Bebauungsplan nicht verändert, da die Wegefläche außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Auf der im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche befindet sich eine befestigte Fläche, die offensichtlich von dritter Seite angelegt wurde. Durch die Lage und Breite der Fläche steht zu vermuten, dass diese als Zufahrt für die benachbarten landwirtschaftlichen Wege genutzt wurde. Diese Nutzung ist nicht durch die Stadt Balingen beabsichtigt, noch durch den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig gewesen. Die Zufahrt zum Wegesystem, das die landwirtschaftlichen Flächen erschließt, ist über die Loewestraße gegeben und muss auch zukünftig über diese geschehen. Die nicht zulässige Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen über das Plangebiet soll nach Umsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr möglich sein.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren und Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen, um dem übergreifenden Ziel der sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Vorliegend sollen die Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet durch die Umwandlung in Wohnbaufläche ausgeschöpft werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan; Vereinbarkeit mit sonstigen städtebaulichen Grundsätzen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird durch die zu treffenden Festsetzungen entsprochen.

4. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Heimlichen Wasen“ mit Rechtskraft vom 28.02.1976, dessen Festsetzungen durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert werden.

5. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

Planungsziel

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die Voraussetzung zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale geschaffen werden, unter Berücksichtigung des seit nun mehreren Jahrzehnten entwickelten städtebaulichen Zusammenhangs. Das Plangebiet befindet sich an einer städtebaulichen Schnittstelle, die sowohl die Einbindung in die östlich angrenzende eingeschossige Bebauung mit Satteldach, als auch an die westlich angrenzende Bebauung mit Flachdach erlaubt. Aus diesem Grund sollen der zukünftigen Bauherrschaft auch die größtmögliche Flexibilität über die Festsetzung von zwei Haustypen ermöglicht werden.

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt und sich durch entsprechende Festsetzungen eine ansprechende Gestaltung ergibt. Dabei soll der Charakter der im Osten oder Westen angrenzenden Bebauung im vorgesehenen Änderungsbereich seine Fortsetzung finden.

Art der baulichen Nutzung / Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen orientieren sich an den denen des Bebauungsplanes „Bebauungsplanänderung Heimlichenwasen“ (Rechtskraft vom 28.01.1978), der die bauliche Möglichkeiten auf den Grundstücken nördlich der Biberacher Straße regelt, welche den städtebaulichen Bezugsrahmen für das Plangebiet darstellen.

Deshalb sind insbesondere die Art der baulichen Nutzung (Reines Wohngebiet) sowie das Maß der baulichen Nutzung (I Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,4) wesentlichen Bezugsgrößen, um den - mit dem angrenzenden Bebauungsplan vorgegeben – städtebaulichen Rahmen auf das Plangebiet auszuweiten.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die getroffenen Abstandsregelungen sollen insbesondere der Funktionalität des öffentlichen Raumes dienen: Platz für Schneeruder im Winter, Schaffung ausreichender Garagenabstände für das übersichtliche Ein- und Ausfahren, Schaffung zusätzlicher PKW-Stellflächen.

Um die Entwicklung eines geordneten Siedlungsbildes zu unterstützen werden Nebenanlagen nur auf der straßenabgewandten Grundstücksseite, und nur bis zu einer Größe von 25 m³ zugelassen.

Grünflächen, Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und Grünflächen dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/Erholung. Sie dienen darüber hinaus der grünordnerischen Gestaltung, der Gliederung und der Eingrünung des Plangebiets sowie der Einbindung des Gebiets in den umliegenden Landschaftsraum und der Sicherung orts- und landschaftsökologischer Aspekte.

Darüber hinaus soll durch die Grünfläche ein notwendiger Puffer zu der nun näher an das Nachbargrundstück heranrückenden Bebauung geschaffen werden.

6. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes und damit stadtgestalterischen Zielsetzungen und umweltschützenden Belangen.

Über die getroffenen Festsetzungen kann sowohl den individuellen Wohnbedürfnissen der Bauherrschaft Rechnung getragen, wie auch eine insgesamt harmonische Einbindung des Plangebietes in das bestehende Baugebiet erreicht werden.

Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Es wurden sonstige Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen erlassen um die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes positiv zu beeinflussen. Insbesondere die Festsetzungen zu Stützmauern tragen dazu bei allzu wuchtige und nicht ins Bild passende bauliche Geländemodellierungen zu vermeiden und in Ihrer Wirkung auf ein positiv gestaltbares Bild zurückzuführen.

7. Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist über die Biberacher Straße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

8. Stellplatzerhöhung

Ein erhöhter Stellplatznachweis wird festgesetzt, um den Parkierungsdruck im öffentlichen Raum einzudämmen bzw. um dem hohen Pkw – Aufkommen (Relation Pkw pro Wohneinheit) durch ausreichende Anzahl von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken gerecht zu werden und auch zukünftig keinen hohen Parkdruck entstehen zu lassen.

9. Natur und Landschaft - Eingriffsregelung nach § 1a BauGB / Artenschutz

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor. Damit gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen. Gleichmaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt. Sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

Es ist keine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Angabe der Arten umweltbezogener Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Zudem wird von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die betroffenen Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes derzeit bereits teilweise überbaut bzw. befestigt und versiegelt sind.

Artenschutz

Das Bebauungsplanverfahren wird zur Vorbereitung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung der vorhandenen innerstädtischen Baustruktur unter Einbeziehung und Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange durchgeführt.

Vor der Durchführung baulicher Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ist entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz für die Baumaßnahme eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten zu erstellen.

Die Verkehrsflächen sowie angrenzende Grünstreifen mit ca. 40 Jahre alten Einzelbäumen sowie Ziergehölzen stellen keine geeigneten Habitatstrukturen für gem. Bundesnaturschutzgesetz relevante Tier- und Pflanzenarten dar. Hinweise auf Vorkommen relevanter Tier- und Pflanzenarten haben sich im Rahmen örtlicher Begehungen nicht ergeben.

Angesichts des Umfangs und der Lage des Vorhabens, den örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung sowie artspezifischen Habitatsansprüchen und Erfordernissen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es ist nicht mit einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung (Rodung der Bäume im Winterhalbjahr, Bauzeitenregelung, Erhalt von Einzelbäumen) sowie funktionserhaltender Maßnahmen (Neupflanzung von Gehölzen) ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 Bundesnaturschutzgesetz. Es wird keine Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 Bundesnaturschutzgesetz benötigt.

10. Umsetzung / Planverwirklichung / Entwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen

Eine untergeordnete Teilfläche der Biberacher Straße (Flst. 5156/1) mit 6 öffentlichen Stellplätzen soll nach § 7 Straßengesetz für den öffentlichen Verkehr eingezogen und somit entwidmet werden.

Die Einziehung ist die Voraussetzung für die gewünschte Innenentwicklung und effektivere Bodennutzung. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Biberacher Straße bleibt nach wie vor erhalten. Die sechs ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze sind aufgrund des großzügigen Parkraumangebotes in Umgebung verzichtbar.

Die Erschließung der angrenzenden Grundstücke ist auch nach der Entwidmung der Verkehrsfläche gegeben und wird nicht wesentlich verändert, sondern lediglich auf die bereits heute hergestellten, großzügig angelegten Zufahrten begrenzt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und des entsprechenden Entwidmungsverfahrens kann der Bauplatz verkauft werden. Die derzeitige Nachfrage nach innerstädtischen Bauplätzen lässt vermuten, dass der Bebauungsplan sehr zeitnah umgesetzt werden kann.

11. Kosten des Bebauungsplanes

Verfahrenskosten und Planungskosten Bebauungsplan	ca.	20.000,00 €
---	-----	-------------