Vorlage Nr. 2016/054 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30 / Ske
Balingen, 24.02.2016

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**nicht öffentlich**	am 09.03.2016	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	**öffentlich**	am 15.03.2016	Anhörung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 22.03.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebaungsplanänderung 'Oberes Ried - Bussardstraße, Flst. 3875', Balingen-Weilstetten

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 2 (Abgrenzungsplan, Luftbild)

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan enthaltenen Bereich „Oberes Ried - Bussardstraße, Flst. 3875“ in Balingen wird eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel durchgeführt, die Bebaubarkeit des Grundstücks im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen und zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren 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:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zu überplanende Flurstück liegt am Rande des Baugebietes Oberes Ried / Grauenstein, das Ende der 1970er / Anfang der 1980er Jahre entwickelt wurde. Bei dem zu überplanenden Grundstück handelt es sich um eine im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz. Nachdem der Kinderspielplatz im Laufe der Jahre nicht realisiert wurde, wird die sich im städtischen Eigentum befindliche Fläche derzeit noch als privater Holzlagerplatz genutzt. Aus heutiger Sicht wird aufgrund der Bevölkerungsstruktur im Umfeld und der Entfernungen zu den nächstgelegenen Spielplätzen auch weiterhin kein Bedarf für einen Kinderspielplatz an der Bussardstraße gesehen. In einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich der Spielplatz Oberes Ried, der Spielplatz Traubenstraße / Grauenstein ist ca. 450 m entfernt. Die direkt an das zu überplanende Grundstück angrenzenden Flächen sind mit Einfamilienwohnhäusern überbaut, die bestehende Holzlagerfläche ist als störender Fremdkörper im Baugebiet wahrzunehmen.

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 des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

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

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Oberes Ried – Grauenstein II“ mit Rechtskraft vom 10.10.1981 und ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

Planungsziel / Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die Voraussetzung zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale geschaffen werden. Die städtische Infrastruktur ist bereits vollständig vorhanden und könnte durch eine weitere bauliche Entwicklung effektiver genutzt werden.

Auf dem Flurstück 3875 sollen die gleichen Baumöglichkeiten, wie auf den direkten Nachbargrundstücken geschaffen werden. Das bedeutet, dass ein Baufenster mit derselben Nutzungsschablone (Allgemeines Wohngebiet, eingeschossig, Sattel- oder Walmdach) ausgewiesen werden soll. Im Übrigen ist geplant, die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberes Ried – Grauenstein II“ mit Rechtskraft vom 10.10.1981 auch für das im Rahmen der Nachverdichtung entstehende Baugrundstück gelten zu lassen.

Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Wohnbaufläche dargestellt.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a 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

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung und nach Beendigung des Pachtvertrages kann das städtische Grundstück zeitnah als Bauplatz verkauft werden.

Sabine Stengel