

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 08.11.2014	Anhörung
Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 03.12.2014	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 16.12.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Reumorgenweg - Teil 2,, Balingen-Endingen Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss

Anlagen 7

Beschlussantrag

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

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan kann nach Abschluss des Verfahrens ggf. nach § 13 a BauGB berichtigt werden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Reumorgenweg – Teil 2“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Die Entwürfe sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Verwaltungskosten und Planungskosten	ca. 16.000,00 €
Straßenplanung	ca. 8.000,00 €
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung	ca. 3.000,00 €
Gesamtkosten	27.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt

Ausgangssituation

Der Reumorgenweg erschließt derzeit den Friedhof Endingen, das kath. Gemeindehaus sowie die angrenzende Feldflur entlang des Talzuges des Wettbachs. Der Reumorgenweg ist derzeit noch von der Lehrstraße abzweigend mit einer Breite von lediglich ca. 3,0 m ausgebaut und wird seiner Verkehrsbedeutung und Erschließungserfordernis nicht mehr gerecht. Zudem sieht der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen westlich des Friedhofes ein zukünftiges Wohngebiet mit einer Größe von ca. 2,8 ha vor, dessen Erschließung überwiegend über den Reumorgenweg erfolgen müsste.

Bereits im Jahr 1999 wurde das Bebauungsplanverfahren für einen ersten Teilabschnitt zum angemessenen Ausbau des Reumorgenweges zwischen der Lehrstraße und dem katholischen Gemeindehaus eingeleitet. Dieser Teilabschnitt verlief vollständig auf privaten Grundstücksflächen. Im Jahr 2002 wurde der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht. Das für einen Ausbau des ersten Teilabschnittes des Reumorgenweges erforderliche Grundstück Lehrstraße 5 (Flst. Nr. 224) konnte von der Stadt Balingen in diesem Zusammenhang erworben und durch Abbruch des nicht sanierungswürdigen Gebäudes zwischenzeitlich freigemacht werden.

Im zweiten Teil soll die rechtskräftige Konzeption fortgeschrieben und in diesem Zusammenhang zugleich drei neue städtische Bauplätze entlang des Reumorgenweges ausgewiesen werden. Zur angemessenen Erschließung des Friedhofs von Endingen, des katholischen Gemeindehauses sowie des zukünftigen Neubaugebietes ‚Reumorgen‘ ist der verkehrsgerechte Ausbau des Reumorgenweges sowie die vollständige öffentlich-rechtliche Sicherung zwischen dem Gemeindehaus und der Lehrstraße erforderlich.

Nachdem die letzten beiden städtischen Bauplätze in Endingen zwischenzeitlich von Bauherren reserviert wurden und voraussichtlich im Laufe des kommenden Jahres überbaut werden, kann die Stadt vorerst keine weiteren Bauplätze an Bauinteressenten in Endingen anbieten. Auch daher ist es sinnvoll, die Konzeption des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Ausbau des Reumorgenweges fortzuführen und in diesem Zusammenhang in Innerortslage zugleich drei attraktive städtische Bauplätze zu erschließen.

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Um die wirtschaftliche Herstellung des Reumorgenweges sowie die Innenentwicklung zu fördern und sparsam mit Grund und Boden umzugehen, werden entlang der Erschließungsstraße im Bereich des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 237 drei Bauplätze für Einfamilienhäuser ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Grundstücks der katholischen Kirchengemeinde bietet sich im Zuge der Erschließung des Gebietes ebenfalls die Möglichkeit der Nachverdichtung über die Ausweisung eines zusätzlichen Einfamilienhausbauplatzes. Da auch eine Nutzung für kirchliche oder soziale Zwecke im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich möglich ist, besteht für die Kirchengemeinde eine weitgehende Flexibilität.

Der zukünftige Straßenverlauf ist durch die Planung zum ersten Teilabschnitt bereits weitgehend fixiert. Der Ausbaustandard der Straße wird wie beim ersten Teilabschnitt mit 5,5 m Fahrbahnbreite, einem 1,5 m breiten Gehweg und einem Sicherheitsstreifen mit 0,5 m festgelegt.

Die weiterführende bzw. abschließende Planung des Reumorgenweges soll in Zusammenhang mit dem geplanten Neubaugebiet ‚Reumorgen‘ zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Die Örtlichen Bauvorschriften stellen sicher, dass sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang (Straßenbild, Ortsbild) einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen als geplante Wohnbaufläche (Flst.Nr. 237) und als Fläche für Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „für kirchliche Zwecke“ ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist nunmehr, den tatsächlichen Nutzungsstrukturen entsprechend, nur noch das Gemeindehaus selbst als Gemeinbedarfsfläche festgelegt. Südlich angrenzend wird ein allgemeines Baugebiet ausgewiesen, in

welchem aber zugleich auch kirchliche Einrichtungen zulässig bleiben. Somit wird der Flächennutzungsplan im Geltungsbereich des Bebauungsplans konkretisiert. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach Abschluss des Verfahrens nach § 13 a BauGB ggf. berichtigt werden.

Planungsrechtliche Situation / Änderung von Bebauungsplänen

Das Plangebiet wurde bisher nicht überplant. Das ca. 2.450 m² große, städtische Flurstück Nr. 237 war aufgrund der bisherigen Erschließungssituation nicht bebaubar. Nördlich des Plangebietes grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Reumorgenweg – Teil 1“ von 2002 an. Dieser regelt die baulichen Möglichkeiten entlang der Lehrstraße sowie beidseitig des Reumorgenweges. Des Weiteren werden der Ausbaustandard und die Trasse des Reumorgenweges verbindlich festgelegt. Der Bebauungsplan „Reumorgenweg – Teil 2“ schreibt die Konzeption bis zum Friedhof fort.

Verfahren / Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. 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 bis zum Friedhof weiterentwickelt wird.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Es wurden jedoch Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes festgesetzt.

Am 19. April 2005 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 16. Mai 2005 bis 16. Juni 2005. Nach § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 2 Nr. 1 Baugesetzbuch kann auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung verzichtet werden. Somit kann die Aktualität der Stellungnahmen vernachlässigt werden, da sie kein geforderter Verfahrensbestandteil ist.

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.

Artenschutz

Es wurde vom Büro Dr. Grossmann eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor, bzw. erscheint ein Vorkommen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen als möglich. Zu nennen sind hierbei insbesondere die europäischen Vogel- und Fledermausarten. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung (Rodung der Bäume im Winterhalbjahr, Bauzeitenregelung, Erhalt von Einzelbäumen, Erhalt der Feldhecke) sowie der dargestellten funktionserhaltenden Maßnahmen (Aufhängen von Fledermaus- und Vogelnistkästen, Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen, Anlage von Heckenstrukturen) ergeben sich für gemeinschaftlich geschützte Arten des Anhangs 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.

Umsetzung der Planung / Erschließungsbeiträge / Bauplätze

Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungen aus dem Bebauungsplan „Reumorgenweg – Teil 1“ und „Reumorgenweg – Teil 2“ werden Grundstücksneuordnungen notwendig bzw. es müssen arrondierende Grunderwerbe bei Angrenzern stattfinden. Auf dem Grundstück der katholischen Kirche entfallen, bedingt durch den größeren Straßenquerschnitt, mehrere Stell-

plätze. In Abstimmung mit der Kirche werden diese baurechtlich notwendigen Stellplätze innerhalb des Grundstücks verlagert.

Der Bebauungsplan gibt den Ausbaustandard für den Reumorgenweg vor. Die erstmalige, endgültige Herstellung einer Straße unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht. In einem gesonderten erschließungsbeitragsrechtlichen Verfahren, das durch die städtische Kämmerei durchgeführt wird, wird unter anderem ermittelt zu welchem Zeitpunkt die Erschließungsbeitragspflicht ausgelöst wird.

Durch den Bebauungsplan werden drei neue städtische Bauplätze erschlossen. Angesichts der derzeit bestehenden Nachfrage und dem Fehlen eines städtischen Bauplatzangebotes an anderer Stelle in Endingen, ist mit einer kurzfristigen Überbauung der Bauplätze innerhalb der nächsten ein bis zwei Jahre zu rechnen.

Michael Wagner