

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 12.09.2018	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 19.09.2018	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 25.09.2018	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Bitze – Eichbühl, Änderung Flst.Nrn. 230, 229/2 und 229/4‘, Balingen-Zillhausen**

### **Satzungsbeschluss**

#### Anlagen: 8

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil vom 14.02.2018
4. Textteil mit Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtl. Bauvorschriften vom 14.02.2018
5. Begründung vom 14.02.2018
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.01.2018
7. Auszug aus dem Bebauungsplan ,Bitze-Eichbühl‘ mit Rechtskraft vom 02.04.1977
8. Anpassung FNP

#### Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.06.2018 bis einschließlich 23.07.2018 eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Bitze-Eichbühl, Änderung Flst. Nrn. 230, 229/2, 229/4“ in Balingen-Zillhausen werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angepasst und das Plangebiet als Spiel- und Sportfläche dargestellt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Planungs- und Verfahrenskosten

ca. 25.000,00 €

---

Die Kostentragung erfolgt im öffentlichen Interesse durch die Stadt Balingen.

Die Ausweisung einer Spiel- und Sportfläche fördert die Vernetzung der Stadtteile und bietet attraktive Aufenthaltsqualität im Stadtteil Zillhausen.

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3.237 m<sup>2</sup> bildet den südlichen Ortseingang von Balingen-Zillhausen. Es grenzt direkt an die Kirche der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen an. Westlich wird das Areal von der Landesstraße L 442/Hochholzstraße begrenzt. Den nördlichen Abschluss bildet die Riesestraße, die sowohl die kirchlichen Grundstücke als auch das angrenzende Wohngebiet ‚Bitze-Eichbühl‘ erschließt. Nach Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die dem Außenbereich zugeordnet werden.

Auf dem 2.605 m<sup>2</sup> großen Grundstück, Flurstück 230, das sich im Eigentum der Evangelischen-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen befindet, wurde nach einer mehrjährigen Planungsphase im Jahr 2017 ein Spiel- und Sportgelände erstellt, das auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Das Spiel- und Sportgelände ist besonders auch für Kinder und Jugendliche sehr attraktiv und erweitert das Freizeitangebot in Zillhausen maßgeblich.

Die weiteren Grundstücke im Plangebiet Flst.Nrn. 229/2 und 229/4 befinden sich in städtischem Eigentum.

Mit Beschluss vom 05. Juni 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Balingen das Bebauungsverfahren eingeleitet, der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst.

### **Bisheriges Planungsrecht**

Das neu überplante Gebiet war bisher durch den Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ mit Rechtskraft 02.04.1977, geändert (nur Dachneigungen) am 30.06.1979, überplant. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Baufenstern und Festsetzungen aus. Das nun überplante Gebiet wurde damals als öffentliche Parkierungsfläche mit ca. 65 Stellplätzen ausgewiesen.

Da sich das Schlüsselgrundstück bereits damals in privatem Eigentum befand und kein Bedarf an der Umsetzung der Parkierungsfläche bestand, wurde die Planung aus dem Jahr 1977 nie umgesetzt.

Vor einigen Jahren wurde in Ortsrandlage westlich der Hochholzstraße der Friedhofsparkplatz als Wanderparkplatz im Rahmen der Sanierung angelegt. Auf dem Grundstück der Kirche befinden sich ebenfalls Stellplätze für den laufenden Betrieb. Auch der großzügig bemessene Verkehrsraum im Bereich der Riesestraße bietet in gewissem Rahmen Parkierungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan ‚Bitze-Eichbühl‘ aus dem Jahr 1977 setzte am östlichen Ende der Bitzestraße einen öffentlichen Spielplatz fest, der ebenfalls nie realisiert werden konnte. Die Fläche befindet sich unverändert teilweise in Privateigentum, so dass es im gesamten Wohngebiet keinen öffentlichen Kinderspielplatz gibt.

### **Baugenehmigung**

Im März 2015 wurde erstmals eine Baugenehmigung für das Spiel- und Sportgelände der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde auf dem Grundstück Flst.Nr. 230 erteilt. Die baurechtliche Entscheidung erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplans ‚Bitze-Eichbühl‘. Nachdem im Rahmen der Nachbarschaftsanhörung keine Einwendungen geäußert wurden, die Grundzüge der Planung nicht berührt und die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1977 seit Langem aufgeben sowie das der Allgemeinheit dienende Projekt vom Ortschafts-

rat und von der Bürgerschaft positiv bewertet wurde, erfolgte eine Genehmigung des Vorhabens im Wege der Befreiung. Diese Genehmigung ist bestandskräftig. Zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit wird nun auch der Bebauungsplan geändert und angepasst..

Auf der Grundlage einer überarbeiteten Detailplanung für das Spiel- und Sportgelände wurde Ende des Jahres 2016 von Eigentümerseite eine Änderungsbaugenehmigung beantragt. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ging ein Nachbarwiderspruch ein, dem von der Baurechtsbehörde nicht abgeholfen werden konnte. Das Änderungsgesuch wurde daraufhin am 06.02.2017 genehmigt. Diese Genehmigung ist nicht bestandskräftig.

### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel- und Sportfläche kann im Wege der Bebauungsplanänderung Rechtssicherheit und Rechtsklarheit geschaffen werden. Durch entsprechenden Festsetzungen und Bebauungsplaninhalte wurden die Nutzung und die Gestaltung des Areals sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen geregelt.

Das planerische Konzept der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde Zillhausen beinhaltet einen Kinderspielplatz, ein Mehrzweckspielfeld sowie einen Outdoor-Fitness-Bereich. Zusätzlich bietet das Konzept ein vielfältiges Freizeitprogramm für Jung und Alt sowie ein attraktiv gestaltetes Aktionsfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Ortsrandeingrünung zum Außenbereich und die straßenbegleitende Begrünung entlang der Hochholzstraße, die aus der Sanierungszielsetzung zur Aufwertung des öffentlichen Raums und der Ortseingangssituation übernommen und weitergeführt wurde, sind Teil der nun vorliegenden neuen Planung. Die Einzelpflanzgebote des Pflanzgebots 1 (Pfg1) bildet eine Baumreihe als Auftakt der Ortseinfahrt.

### **Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der Infrastrukturvorhaben ermöglicht. Die Nutzung der innerörtlichen, verkehrlich erschlossenen Brachfläche erfüllt die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1 BauGB. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung kommt § 13 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung. Von einem Umweltbericht kann abgesehen werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) ist durchgeführt worden, die sich auf die Gesamtflächengröße des Geltungsbereichs von ca. 3.237 m<sup>2</sup> bezieht. Bis zur Nutzungsaufnahme im Jahr 2017 handelte es sich um eine landwirtschaftlich genutzte, mehrschürige Fettwiese. Grundsätzlich sind die ökologischen Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung geringer als bei der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Parkplatzfläche.

Ein erster Bebauungsplanentwurf wurde dem Ortschaftsrats Zillhausen am 19.07.2017 zur Anhörung vorgelegt. Nachdem Fragen und Bedenken zur festgesetzten Eingrünung des Spiel- und Sportfeldes, zur damals geplanten Ortsrandeingrünung sowie zu den Einzelpflanzgeboten geäußert wurden, erfolgte am 20.09.2017 eine erneute Anhörung des Ortschaftsrats. Dabei wurden die grüngestalterischen Festsetzungen begleitend in der Sitzung fachlich erläutert. Anschließend wurden die Einzelbaumpflanzgebote von ursprünglich 11 auf 7 reduziert, was im Rahmen der Innenentwicklung noch vertretbar erschien. Die Änderung und Anpassung erfolgte unter Zurückstellung städtebaulicher und naturräumlicher Bedenken, wobei die Sozialkontrolle und die Einsehbarkeit des Geländes, aber auch das Interesse des Betreibers an einer Unterhaltungsvereinfachung maßgeblich waren. Die ortstypische Ortsrandeingrünung in Richtung Süden, zur offenen Landschaft hin, entfällt fast vollständig.

Am 5. Juni 2018 wurden der Bebauungsplanentwurf und die öffentlichen Bauvorschriften durch

den Gemeinderat gebilligt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 22.06.2018 bis 23.07.2018 statt. Der zur Abwägung und Beschlussfassung anstehende Abwägungsvorschlag ist Anlage zur Vorlage.

### **Immissionsschutzrechtliche Beurteilung**

Kinderlärm gilt nach aktueller Rechtsprechung nicht als Lärm, der das Wohnen im Umfeld wesentlich stört. Die planungsrechtlich festgesetzte Spiel- und Sportfläche des Betreibers unterliegt zudem Beschränkungen in den Öffnungszeiten, die auf Ebene der Baugenehmigung festgehalten sind.

Bei Sportlärm sind die rechtlichen Vorgaben zu Immissionsrichtwerten einzuhalten. Grundlage bildet die Sportanlagenlärmschutzverordnung. Grundsätzlich gilt das gegenseitige Rücksichtnahmegebot. Insbesondere durch die Beschränkung der Öffnungszeiten ist gewährleistet, dass die Nachtwerte nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (40 dB/A) eingehalten werden. Nachweise sind nur im Bedarfsfall und auf der Grundlage der Baugenehmigung zu erbringen.

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen vom 08.03.2002 ist das Plangebiet noch als Parkplatzfläche dargestellt. Im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB wird das Gelände als Private Grünfläche, Zweckstimmung Spiel- und Sportfläche, sowie als öffentliche Grünfläche dargestellt.

### **Umsetzung**

Das Spiel- und Sportgelände ist hergestellt. Nach dem Satzungsbeschluss werden der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften in Kraft gesetzt.

S. Stengel