Balingen
Große Kreisstadt
AMT FÜR STADTPLANUNG
UND BAUSERVICE

Anlage 4 zur Satzung

Balingen, 17.11.2014
Dst 30 / Ske

Bebauungsplan

und

Örtliche Bauvorschriften

"Reumorgenweg – Teil 2"

Begründung

1. Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Flst.Nrn. 235, 237/1, 237 und 334 in Balingen-Endingen.

Das Plangebiet ist über den Reumorgenweg und die Lehrstraße unmittelbar an die Ortsdurchfahrt Endingen im Zuge der B 27 angebunden. Im Plangebiet liegt das katholische Gemeindehaus. Auf dem Grundstück gibt es außerdem eine größere Anzahl Stellplätze und ein Garagengebäude. Auf der gegenüberliegenden Seite des heute nur etwa 3 m breiten asphaltierten Reumorgenweges liegt ein ca. 2.450 m² großes unbebautes Grundstück, das dem innerörtlichen Zusammenhang zu zuordnen ist.

Die Gesamtgröße des Plangebietes umfasst ca. 4.750 m² und zusätzlich 2.900 m² des Flurstücks Nr. 334 auf die artenschutzrechtlichen funktionserhaltenden Maßnahmen geplant sind.

2. Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Nachdem die letzten beiden städtischen Bauplätze in Endigen reserviert wurden, kann die Stadt vorerst keine weiteren Bauplätze in Endingen anbieten. Auch aus diesem Grund soll die Konzeption des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Ausbau des Reumorgenweges in einem „2. Teil" fortgeschrieben werden. Dadurch wird die planungsrechtliche Grundlage zum Ausbau des Reumorgenweges geschaffen und es können 3 attraktive städtische Bauplätze erschlossen werden. Um den Wohnbedürfbissen der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung zu tragen sollen die Bauplätze kurzfristig erschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich im Altort, am südlichen Rand des Ortsteiles Endingen, in direkter Nähe des Friedhofes.

Im Bereich der unteren Lehrstraße und des Reumorgenweges überwiegen dabei eingeschossige Gebäude, deren Kellersockel topographisch bedingt herausgehobenen sind. Fast sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern zwischen 45° und 55° Neigung errichtet. Durch die hervortretenden Untergeschosse in Verbindung mit dem Gefälle zur Lehrstraße ergibt sich hier meist eine zweigeschossige Fassade. Nach Südosten stellt sich die Bebauung eingeschossig dar. Durch die steilen Dachneigungen sind teilweise die Dachgeschosse zu Vollgeschossen ausgebaut.

Zwischen den Gebäuden Lehrstraße 3 und dem mittlerweile abgebrochenen Gebäude Lehrstraße 5 verläuft die Hauptzufahrt vom Endinger Friedhof. Die Zufahrt befand sich zu einem großen Teil auf privaten Grundstücksflächen und verläuft erst südlich der bestehenden Bebauung auf einer öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Zugang zum Friedhof ist bereits im Katasterplan aus dem Jahre 1843 eingetragen und war schon damals, neben dem bestehenden, bereits seinerzeit ebenfalls über Privatgrundstücke verlaufenden Weg zur Wettbachstraße, der einzige Zugang zum Friedhof.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Ausbau des Reumorgenweges zur verkehrstechnischen Erschließung des Friedhofes Endingen und des bestehenden katholischen Gemeindehauses sowie des geplanten Baugebietes ‚Reumorgen' langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Der Reumorgenweg verläuft heute zwischen der Lehrstraße und dem kath. Gemeindehaus bisher über ein von Stadt gekauftes Grundstück welches bereits abgeräumt wurde und teilweise über private Grundstücksflächen. Die Straße, mit einer bestehenden Ausbaubreite zwischen 3,0 m und 3,5 m, wird den heutigen Anforderungen zur Erschließung der bestehenden Einrichtungen und insbesondere des geplanten Neubaugebietes mit voraussichtlich 45 bis 60 Wohneinheiten keinesfalls gerecht. Ein Gegenverkehr ist zwischen Gemeindehaus und Lehrstraße nicht möglich.

Eine anderweitige, angemessene Erschließung des Friedhofes und des kath. Gemeindehauses ist nicht möglich. Eine weitere Anbindung zum Friedhof besteht lediglich noch über die Straße ‚Am Wettbach' und von hier über den notbefahrbaren Fußweg ‚Breitle' oder vom Ende der Straße ‚Am Wettbach' über einen asphaltierten landwirtschaftlichen Weg, welcher jedoch aufgrund seiner teilweisen Lage unmittelbar am Wettbach nicht weiter ausgebaut bzw. verbreitert werden kann. Das geplante Neubaugebiet kann an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz, neben der Verbindung über den Reumorgenweg, nur unter Inkaufnahme eines großen und kostenintensiven Umweges über den Schelmenwasen zur Lehrstraße angebunden werden.

Im Zuge der mittelfristig zwingend erforderlichen Ausbauplanung der Reumorgenstraße wurden im Rahmen des Bebauungsplanes zugleich die Möglichkeiten einer weiteren baulichen Entwicklung beiderseits der neuen Straße geklärt. Insbesondere auf dem bisher unbebauten Flst. Nr. 237 wurden um die wirtschaftliche Herstellung der Straße sowie die Innenentwicklung zu fördern und sparsam mit Grund und Boden umzugehen 3 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 durch einen Einfamilienhausbauplatz. Eine Nutzung für kirchliche Zwecke ist im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet weiterhin möglich.

3. Entwicklung aus dem 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.

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 ggf. nach § 13 a BauGB berichtigt werden.

4. Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Das Plangebiet wurde bisher nicht überplant und ist weitgehend dem innerörtlichen baulichen Zusammenhang zugeordnet. In diesem Bereich gelten die Bestimmungen von § 34

Baugesetzbuch. Das bisher unbebaute städtische Flst.Nr. 237 ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück wird im Rahmen des Bebauungsplanes, als Außenbereichsinsel im Innenbereich, als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a erstmals qualifiziert überplant.

Nördlich grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Reumorgenweg – Teil 1" von 2002 an das Plangebiet an. Dieser regelt die baulichen Möglichkeiten entlang der Lehrstraße sowie beidseitig und des Reumorgenweges. Des Weiteren werden der Ausbaustandard und die Trasse des Reumorgenweges planungsrechtlich fixiert. Der Bebauungsplan „Reumorgenweg – Teil 2" schließt direkt an und schreibt die Konzeption bis zum Friedhof fort.

5. Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

Planungsziel

Die Stadt Balingen verfolgt mit dem Bebauungsplan das Ziel, für die südlich der Altortlage liegenden Bereiche zwischen der Straße ‚Am Wettbach' und ‚Lehrstraße', für den bestehenden Friedhof und die geplanten Neubauflächen Reumorgen mittelfristig eine angemessene und den heutigen verkehrstechnischen Anforderungen Genüge leistende Erschließung planungsrechtlich zu sichern und herzustellen. Die Trasse des Reumorgenweges berücksichtigt die topographischen Rahmenbedingungen und notwendigen Anschlüsse im Bestand (Friedhof, geplante Trasse durch den Bebauungsplan rechtskräftigen Bebauungsplan „Reumorgenweg – Teil 1").

In diesem Zusammenhang soll zugleich die Bebauung entlang des neu anzulegenden Reumorgenweges planungs- und bauordnungsrechtlich dergestalt geregelt werden, dass sich eine hier mögliche Neu- oder Wiederbebauung in das vorhandene Ortsbild des Altortes einfügt.

Der benachbarte Friedhof stellt eine sensible Nutzung dar, die besonders bei Trauerveranstaltungen schutzbedürftig ist. Die Ausweisung eines Neubauplatzes in der Nachbarschaft des Friedhofes, getrennt durch die hohe Friedhofsmauer und einen öffentlichen Fußweg birgt grundsätzlich Konfliktpotential. Durch einen Abstand des Wohnhauses von im Mittel mindestens 25 m zu den Grabfeldern kann das Konfliktpotential auf das mögliche Minimum reduziert werden. Das gegenseitige Rücksichtnahmegebot führt zu keiner weitergehenden Einschränkung der Nutzung des Einfamiliengrundstücks über das zumutbare Maß hinaus.

Folgende maßgebliche Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele getroffen:

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der bereits bestehenden und ausgeübten Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen des § 4 Abs. 2 BauNVO ohne Einschränkungen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB wird über die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse definiert. In Ergänzung hierzu wird im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zudem eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe geregelt, um die Kubaturen der Gebäude untereinander und mit der angrenzenden Bebauung des Altortes harmonisch abzustimmen.

Über das im Bebauungsplan detailliert festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass sich die zulässigen Gebäude im Falle einer Neu- oder Ersatzbebauung, entsprechend dem heutigen Bestand, zu einer städtebaulich homogenen

Bebauung zusammenfügen. Bei der Wahl des Maßes der baulichen Nutzung wurde im Besonderen auf die benachbarte Bebauung Rücksicht genommen. Das Maß wurde so festgesetzt, dass sich die Neubebauung in das bestehende Siedlungsgefüge des Stadtteiles Endingen und hier in die Altortlage gut einfügt.

Mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei 2 Vollgeschossen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und der städtebauliche Charakter des Gebietes bzw. der umgebenden Bebauung gewahrt und einer flächenhaften Versiegelung Vorschub geleistet werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem vorhandenen Charakter ist im Plangebiet die Bauweise einheitlich als offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet und gibt eine straßenbegleitende Gebäudestruktur vor.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Für Garagen und überdachte Stellplätze sind eigens Flächen ausgewiesen wurden bzw. sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Damit soll eine durchgehende, von Gebäuden freigehaltene Vorgartenzone zur besseren optischen Gestaltung und Grüngliederung des Straßenraums geschaffen werden. Nebengebäude und Garagen direkt am Straßenrand schnüren den öffentlichen Verkehrsraum häufig stark ein und vermindern die Aufenthaltsqualität für die Bewohner und Besucher des Gebietes. Gleichzeitig werden aufgrund der besseren Übersichtlichkeit der Garagenausfahrten die Unfallgefahren stark reduziert. Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig, da sie die genannte Zielsetzung nicht gefährden.

Grünflächen und Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Entlang der Erschließungsstraßen sind in regelmäßigen Abständen mittelkronige Laubbäume eingeplant die zur Grüngestaltung und Gliederung des Straßenraums dienen sollen.

Durch diese Maßnahmen wie auch durch die weiteren im Bebauungsplan enthalten Pflanzbindungen soll ein qualitativ hochwertiger Charakter des Gebietes gesichert werden. Die Festsetzung, dass ausschließlich heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden dürfen, dient der positiven Gestaltung des erlebbaren Grünraumes und gewährleistet, dass der Lebensraum und die Nahrungsgrundlage der heimischen, im Gebiet bereits beheimateten Tier- und Vogelarten erhalten bleibt.

Durch die Pflanzbindungen können darüber hinaus, in Verbindung mit weiteren Maßnahmen, Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzes ausgeschlossen werden.

Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Anfallender Mutterboden soll auf dem Grundstück zur Geländegestaltung verwendet werden. Dies dient der Erhaltung der natürlichen Fruchtbarkeit des Mutterbodens und seiner Funktion als Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen innerhalb des Gebietes. Gleichzeitig wird eine Entlastung der Erddeponie erreicht.

6. Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Haustypen

Die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten, Stellung der baulichen Anlagen, Fassaden- und Dachgestaltung wurden so festgelegt, dass sich eine mögliche Neubebauung harmonisch in das Ortsbild integriert und gleichzeitig ein breiter Gestaltungsspielraum in der Nutzungsqualität der Gebäude erhalten bleibt. Gleichzeitig soll innerhalb Bebauung eine städtebaulich homogene Struktur erzielt und dennoch den

Bauherren ein möglichst großer architektonischer Spielraum geben werden. Insbesondere soll aber verhindert werden, dass in der zentralen Altortlage, mit seiner überwiegend im 19. Jahrhundert entstandenen Bebauung, ortsfremde und ortsuntypische Materialien und Farbgebungen für orts- und landschaftsbildprägende Gebäudeteile wie Dächer und Fassaden verwendet werden. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen geben folglich die regions- und ortstypischen Gestaltungsmerkmale wieder.

Über die Festsetzungen zu Dachaufbauten wird sichergestellt, dass die städtebaulich maßgebliche Struktur des Gebäudes im gesamtstädtischen Gefüge u.a. über die Hauptdächer sowie deren Firstrichtungen bestimmt werden. Unproportionale Aufbauten werden daher ausgeschlossen sowie die Mindestabstände zu Giebelwänden und Firstpfetten fixiert.

Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften, einschließlich der Regelungen zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein homogenes und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes, eine harmonische Einbindung in das Ortsbild und die Sicherung der ökologischen Erfordernisse gewährleistet sind.

Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu errichten, so dass der Versiegelungsgrad der Grundstücke so gering wie möglich gehalten wird.

7. Erschließung des Bebauungsplangebietes

Äußere Erschließung / Verkehrsbelastung

Das Plangebiet ist über die Lehrstraße an das innerstädtische und überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Der Ausbaustandard und die Verkehrsbelastung sind für die Erschließung ausreichend dimensioniert. Eine Verkehrszunahme ist angesichts der bereits bestehenden Bebauung und der geringen Größe des Gebietes nicht zu erwarten. Eine baugebietsbedingte Überschreitung der für Erschließungsstraßen zulässigen Lärmgrenzwerte erfolgt nicht.

Das Baugebiet ist über die in den angrenzenden Erschließungsstraßen verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen bereits angemessen an das Wasser- und Abwassernetz sowie die Energieversorgung und Telekommunikation angeschlossen. Für die neu ausgewiesenen Bauplätze hat im Zuge des Straßenbaus des Reumorgenweges eine Neuverlegung zu erfolgen. Eine Versorgung des Baugebiets mit Erdgas ist, aufgrund fehlender Versorgungsleitungen in angemessener Entfernung, langfristig nicht möglich.

Innere Erschließung / Verkehrsbelastung

Der Ausbau des Reumorgenweges ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m mit einseitigem Gehweg von 1,5 m und gegenüberliegendem Sicherheitsstreifen von 0,5 m geplant. Der Ausbau entspricht somit den allgemein anerkannten Richtlinien der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) für Wohnsammelstraße mit Lkw-Begegnungsverkehr und einer Verkehrsstärke bis zu 500 Fahrzeugen in der Spitzenstunde. Angesichts der Erschließungsfunktion von geplant ca. 2,8 ha Wohnbaufläche ist dieses Querprofil absolut ausreichend und kann auch den Verkehr von möglichen weiteren Wohnbauflächen problemlos aufnehmen. Die Straße soll als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden.

Die Realisierung der Erschließung soll kurzfristig erfolgen um die geplanten städtischen Bauplätze zeitnah anbieten zu können.

Bei der Neutrassierung der Straße wurde bewusst versucht, von der bestehenden Bebauung Lehrstraße 3 und Reumorgenweg 3 abzurücken, um die Beeinträchtigungen der Westseiten der Gebäude zu minimieren. So entstehen für diese Gebäude sogar Zugewinne an nutzbarer Grundstücksfläche, die zu einer Attraktivitätssteigerung der Bebauung beitragen. Gleichzeitig ermöglich die Straßenführung die Errichtung eines weiteren Gebäudes auf der Restfläche des Grundstücks, Flst.Nr. 224 in Verbindung mit Flst.Nr. 225.

Im weiteren Verlauf des Reumorgenweges nach Süden werden die Stellplätze des kath. Gemeindehauses tangiert, so dass hier insgesamt vier bis sechs Stellplätze entfallen müssen.

An den ÖPNV ist das Baugebiet über die Bushaltestellen bei der Gaststätte ‚Brücke' angebunden. Die durchschnittliche Entfernung zur Bushaltestelle beträgt durchschnittlich ca. 80 m. Die Busse verkehren in der Regel stündlich. Die Entfernung unterschreitet den Standardgrenzwert der zumutbaren Entfernung von in der Regel 300 m deutlich.

Der gesamte Bereich des Plangebietes ist an die bestehende Mischkanalisation angeschlossen. Eine Änderung über den Bebauungsplan ist nicht beabsichtigt. Im Zuge des Straßenbau ist im Einzelfall zu prüfen, in wieweit die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert bzw. in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden sollten. Soweit möglich sollten Leitungsführungen über die privaten Grundstücksflächen vermieden werden.

8. Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

Umweltbericht

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.

Artenschutz

Es wurde vom Büro Dr. Grossmann eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" (vom 03.03.2014) 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 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.

Immissionsschutz

Die LUBW Lärmkartierung 2012 stellt für das Plangebiet keine relevanten Lärmbelastungen durch die B 27 dar.

Vom Baugebiet selbst als Allgemeines Wohngebiet gehen keine Emissionen auf benachbarte Nutzungen oder Einrichtungen aus, welche hier zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Durch die Festlegung eines entsprechenden Mindestabstandes des Wohngebäudes zum benachbarten, schutzbedürftigen Friedhof, ist die weitgehende Minimierung des Konfliktpotentials gewährleistet. Das gegenseitige Rücksichtnahmegebot führt zu keiner weitergehenden Einschränkung der Nutzung des Einfamiliengrundstücks über das zumutbare Maß hinaus.

9. Natur und Landschaft – Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB / § 8 BNatSchG)

Durch den Bebauungsplan wird eine Außenbereichsinsel im Innenbereich erstmals qualifiziert überplant und soll einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung zugeführt werden. Die bestehende Nutzung des Grundstücks als Wiese mit Obstgehölzbestand entspricht weitestgehend einem Hausgartencharakter. Durch den relativ großzügigen Grundstückszuschnitt und die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten und Pflanzbindungen wird dieser Charakter erhalten bleiben. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist vergleichbar gering und tritt hinter dem Mehrwert für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurück.

Die Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a Absatz 3. Die festgesetzten Maßnahmen müssen vor der Durchführung des Eingriffs (Rodung des Gehölzbestandes) wirksam werden.

Eine Verminderung von bestehenden Grünflächen wird über die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen weitestgehend minimiert und ausgeglichen.

10. Umsetzung / Planverwirklichung

Beim Reumorgenweg handelt es sich um eine zwingend erforderliche Erschließungsstraße, für die es keine vergleichbar geeignete Alternative gibt. Der heutige Verlauf ist historisch entstanden.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen für eine Neuanlage des Reumorgenweges befinden sich ebenfalls zum Teil im Privateigentum (Kirchengemeinde). Mit dieser ist zum Anlegen der Straße abschließend eine einvernehmliche Lösung anzustreben. Seitens der Eigentümerin gibt es Absprachen die Erschließung nun im allseitigen Interesse endgültig zu regeln. Über den Bebauungsplan erhält die Stadt Balingen ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 ff BauGB. Die Wahrnehmung eines Vorkaufsrechts ist im vorliegenden Fall rechtlich gegeben, da die Realisierung der nachweislich erforderlichen Erschließungsstraße durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

Durch die Umsetzung der Planungen von „Reumorgenweg – Teil 1" und „Teil 2" werden Grundstücksneuordnungen notwendig und es können arrondierende Grunderwerbe durch die Angrenzer stattfinden. Auf dem Grundstück der katholischen Kirche entfallen, bedingt durch den größeren Straßenquerschnitt mehrere Stellplätze bzw. werden in Abstimmung mit der Eigentümerin verlegt.

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

Durch den Bebauungsplan werden 3 neue städtische Bauplätze erschlossen.

11. Kosten des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan fallen folgende Kosten an:

Planungs- und Verwaltungskosten des Bebauungsplanes.	16.000.- €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter. Einschließlich Grünplanung, Entwässerungsplanung, Straßenplanung.	10.000.- €
Erschließungskosten. Diese werden später wieder über Beiträge auf die einzelnen Grundstücke	75.000.- €

umgelegt.	
Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes. Die Pflanzbindungen werden den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet. Dafür wird kein Kostenansatz in die Berechnung eingestellt.	3.000.- €
Gesamtkosten	**104.000.- €**