

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 17.06.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 18.06.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 30.06.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan ‚Hürsten – 1. Änderung‘, Balingen-Engstlatt

Aufstellungsbeschluss mit Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Anlagen: 3 (Satzung, Zeichnerischer Teil, Begründung)

Beschlussantrag:

Im Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit der Zielsetzung aufgestellt, die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans ‚Hürsten‘ mit Rechtskraft vom 06.03.2008 auf einer Teilfläche im Bereich der ‚Kleine Hörnlestraße‘ von ‚Mischgebiet‘ in ‚Allgemeines Wohngebiet‘ zu ändern.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll nicht durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Bebauungsplan „Hürsten - 1. Änderung“ wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt und soll nach § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verwaltungs- und Planungskosten ca.

19.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation / Bisheriges Planungsrecht

Der seit dem 6. März 2008 rechtskräftige Bebauungsplan ‚Hürsten‘ weist entlang der westlichen Seite der ‚Kleine Hörnlestraße‘ im Bereich der Grundstücke, Flurstücks-Nrn. 1276/5, 1276/48 und 1276/49 Mischgebietsbauplätze aus. Diese sind mit der Absicht geplant worden, hier für nicht störende Kleinbetriebe, deren Eigentümer zugleich bei ihrem Betrieb ihre Wohnung einrichten wollen, Bauplätze anbieten zu können. In der Vergangenheit wurden wiederholt solche Anfragen von Betriebsinhaber in Gewerbegebieten an die Stadt gerichtet. In Gewerbegebieten ist Wohnen jedoch nicht, bzw. nur ausnahmsweise und unter erheblichen Einschränkungen zulässig.

Nachdem für die beabsichtigte Nutzungsart an diesem Standort bisher keine Nachfrage bestand, wurde zwischenzeitlich im Rahmen der innerhalb für Mischgebiete zulässigen Nutzungsmischung 2 der 3 Bauplätze im Plangebiet als Mehrfamilienhausbauplätze verkauft. Somit ist der gesetzlich zulässige Wohnanteil in einem Mischgebiet jedoch ausgeschöpft. Der letzte Bauplatz ist auf der Grundlage des aktuellen Bebauungsplanes planungsrechtlich nur noch für eine gewerbliche Nutzung genehmigungsfähig.

Nachdem weiterhin keine Nachfrage hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung an dem Standort vorliegt, gleichwohl die Nachfrage nach weiteren Mehrfamilienhausbauplätzen besteht, soll nunmehr auch der letzte Bauplatz an der ‚Kleine Hörnlestraße‘ für diese Wohnform vorgesehen werden. Zugleich kann über die Änderung wieder eine städtebaulich einheitliche Baustruktur mit gleichartigen Mehrfamilienhäusern erreicht werden.

Bebauungsplanänderung

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird durch die Bebauungsplanänderung Rechnung getragen. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben von der Änderung unberührt. Somit bleibt die mögliche Gebäudekubatur die gleiche, allein die zulässige Nutzung wird mit dem Schwerpunkt Wohnen festgesetzt.

Darüber hinaus gelten die Regelungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Hürsten“ mit Rechtskraft vom 06. März 2008 unverändert weiter.

Stand des Verfahrens

Mit der Einleitung des Verfahrens wird gleichzeitig der Entwurf für den Bebauungsplan zur Billigung vorgelegt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen, so dass in diesem Zusammenhang auch die Trägeranhörung durchgeführt werden kann.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes ‚Hürsten‘ sind durch die Änderung nicht berührt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der erschlossene innerörtliche Zusammenhang bereits bebaubarer Grundstücke weiterentwickelt wird.

Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich, da es sich planungsrechtlich um eine bereits bebaubare Fläche handelt und Eingriffe gleichwertig zulässig waren.

Umsetzung der Planung

Nachdem bereits Anfragen hinsichtlich einer Mehrfamilienhausbebauung vorliegen, ist davon auszugehen, dass das Grundstück zeitnah vermarktet und bebaut werden kann.