

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|---------------------------|-------------------------|---------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | nicht öffentlich | am 14.10.2015 | Vorberatung |
| Ortschaftsrat Weilstetten | öffentlich | am 20.10.2015 | Anhörung |
| Gemeinderat | öffentlich | am 27.10.2015 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Obere Breite - 3. Änderung', Balingen-Weilstetten

Aufstellungsbeschluss sowie Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 8 (Satzung, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung, Straßenlageplan, Straßenlängsprofil, Ausbauquerschnitt, Lärmgutachten)

Beschlussantrag:

Im Plangebiet soll ein Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden, durch den einzelne Regelungen des Bebauungsplans „Obere Breite“ mit Rechtskraft vom 01.12.2001 geändert werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Obere Breite – 3. Änderung“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt und sollen nach § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanes und der zugehörigen Fachgutachten können derzeit noch nicht konkret beziffert werden. Eine Kostenzusammenstellung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation / Bisheriges Planungsrecht

Während der westliche Teil des seit 1. Dezember 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Obere Breite‘ entlang der Straße ‚Obere Breite‘ und der Fraunhoferstraße zwischenzeitlich vollständig bebaut ist, steht nunmehr die Erschließung und Bebauung des östlichen Teils der Oberen Breite (Gegenstand der Änderung) an. Die Flächen sind bereits seit Jahren im städtischen Eigentum.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Obere Breite‘ von 2001 weist im zu überplanenden Gebiet Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebietsflächen aus. Die Erschließung ist über eine Ringstraße und eine hiervon abzweigende Stichstraße vorgesehen. Bei den Verkehrsflächen handelt es sich, direkt von der Hurdnagelstraße abzweigend, um eine Tempo 30-Zone. Die Ringstraße soll als Verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden. Die ursprüngliche Planung sah einen sog. „Grünanger“ auf einer Fläche von ca. 560 m² innerhalb des teilweise großzügig dimensionierten Straßenraums vor, innerhalb dessen Kinderspielmöglichkeiten angedacht waren.

Auf Wunsch der Bewohner wurde nunmehr bereits im 1. Erschließungsabschnitt, westlich des zentralen Grünzuges, ein großer, attraktiver Kinderspielplatz auf einer Fläche von ca. 1.400 m² im Rahmen der Balingen Spielplatzkonzeption, gemeinsam mit den interessierten Bewohnern und Kindern, hergestellt. Der Bedarf für einen weiteren Spielplatz im 2. Erschließungsabschnitt besteht nicht mehr.

Der Bebauungsplan von 2001 bietet aber auch aus heutiger städtebaulicher Sicht weitere Optimierungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf die Grundstückszuschnitte und -größen, die Flächeninanspruchnahme für die getrennte Regenwasserableitung sowie zur Flächen- und Kosteneinsparung bei der Herstellung der Verkehrsflächen.

Dem Ortschaftsrat von Weilstetten wurde in öffentlicher Sitzung im April 2015 die städtebauliche Konzeption vorgestellt. Der Ortschaftsrat begrüßte diese Konzeption und stimmte ihr einstimmig zu.

Planungsziel Bebauungsplanänderung

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen, unter Beibehaltung der städtebaulichen Leitlinie und der Planungsgrundzüge, Planungsoptimierungen vorgenommen werden.

Im Wesentlichen sind folgende Anpassungen zu nennen:

- Reduzierung der Erschließungsflächen im zentralen Bereich durch den Verzicht auf die bisher vorgesehene zentrale Grünfläche (Spielfläche) und die dort bisher vorgesehene doppelte Führung der Erschließungsstraße.
- Anpassung der inneren Straßenführung zur Verbesserung der Grundstückszuschnitte und Schaffung marktgerechter Grundstücke.
- Einbeziehung der Südseite des Lärmschutzwalls entlang der B 463 in die Gartenflächen der Baugrundstücke.
- Geringfügige Ausdehnung der Wohnbauflächen in östlicher Richtung
- Anpassung der geplanten Grundstückszuschnitte an die modifizierte Straßenführung.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Insgesamt umfasst der zur Änderung anstehende Bereich eine Fläche von ca. 2,98 ha und liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Obere Breite‘. Es entstehen 39 Einfamilienhausbauplätze (bisher 36) mit Grundstücksgrößen von ca. 450 m² bis 750 m². Die im südlichen Plangebiet gelegene Mischgebietsfläche gegenüber dem benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und bietet weiterhin 4 Bauplätze für Wohn- und Geschäftshäuser.

Die grundsätzliche Erschließungsstruktur wird in der Änderung beibehalten: Ringerschließung mit abgehender Stichstraße und insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Durch die vorliegende Planung konnte die Verkehrsfläche um ca. 11 % reduziert werden. Gleichzeitig werden im öffentlichen Straßenraum 16 bis 19 öffentliche Stellplätze geschaffen.

Wie bereits im Baugebiet „Untere Breite“ in Frommern, soll über die Festsetzung von privaten Grünflächen eine innere, attraktive und ruhige Grünzone entstehen, die von störenden Nebenanlagen freigehalten wird und somit insbesondere nachbarschützende Belange für eine hohe Wohnqualität berücksichtigt.

Der Bebauungsplanentwurf weist ein vielfältiges Angebot verschiedener Grundstücksgrößen und Baumöglichkeiten auf, so dass eine große Gruppe potenzieller Bauherren angesprochen wird. Zudem wird ein hohes Maß an baulichen Variationsmöglichkeiten geboten. Unterschiedliche Gebäudetypen können umgesetzt werden ohne, dass der städtebauliche Zusammenhang verloren geht.

Die Änderung umfasst den Zeichnerischen Teil sowie den Textteil des Bebauungsplanes. Es wurden die Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Obere Breite‘ weitgehend übernommen und an die aktuelle, mit dem Gemeinderat abgestimmte, reduzierte Festsetzungstiefe angepasst.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes ‚Obere Breite‘, der eine Fläche von insgesamt ca. 14 ha umfasst, sind durch die Änderung nicht berührt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Bebauungsplanänderung geprüft. Es wurden entsprechende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt um die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der erschlossene innerörtliche Zusammenhang bereits bebaubarer Grundstücke weiterentwickelt und damit den Anforderung an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden.

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 Bürgerbeteiligung und die Trägeranhörung durchgeführt werden können.

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. Bereits im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ‚Obere Breite‘ wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden von der Bebauungs-

planänderung nicht betroffen, so dass kein weiterer Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich wird.

Umsetzung der Planung

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten soll auch der im Bebauungsplan ‚Obere Breite‘ festgesetzte Lärmschutzwall gebaut werden. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich bedarfsorientiert in zwei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt kann 2016 realisiert werden.

Nachdem bereits Anfragen hinsichtlich freistehender Einfamilienhausbebauungen vorliegen, können die einzelnen Grundstücke zeitnah vermarktet und bebaut werden.

Sabine Stengel