

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>nicht öffentlich</b>	am 11.11.2015	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 24.11.2015	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Heimlichenwasen - Biberacher Straße Flst. 5159/3"**

### **Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss**

### **Geplante Entwidmung Teilstück Biberacher Straße (6 öffentliche Stellplätze)**

Anlagen: 5 (1. Satzung, 2. Zeichnerischer Teil, 3. Textteil, 4. Begründung, 5. Einziehungsplan)

### Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan ‚Heimlicher Wasen‘ mit Rechtskraft vom 28.02.1976 soll im Plangebiet mit dem Ziel geändert werden, einen Wohnbauplatz auszuweisen.

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 und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Heimlichenwasen - Biberacher Straße Flst. 5159/3‘ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt und sollen nach § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Eine ca. 270 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flst. 5156/1 (Biberacher Straße) mit 6 öffentlichen Stellplätzen soll entsprechend dem Einziehungsplan (Anlage 5) nach § 7 Straßengesetz für den öffentlichen Verkehr eingezogen werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

---

Verwaltungskosten und Planungskosten

ca. 20.000,00 €

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das Plangebiet liegt im Baugebiet ‚Heimlichenwasen‘, das Ende der 1970er Jahre im Osten von Balingen entwickelt wurde. Das zur Überplanung anstehende Gebiet hat eine Größe von ca. 0,07 ha. Der Bebauungsplan „Heimlicher Wasen“ (Rechtskraft vom 28.02.1976) weist den Bereich als eine öffentliche Grünfläche und eine öffentliche Verkehrsfläche mit sechs Stellplätzen aus. Ursprünglich war beabsichtigt, auf der Grünfläche einen Kinderspielplatz zu errichten. Dieser wurde jedoch nie realisiert. Ein Bedarf nach einem Kinderspielplatz an dieser Stelle ist auch mittel- bis langfristig nicht absehbar. Der nächste Spielplatz liegt an der Calwer Straße in einer Entfernung von lediglich ca. 100 m (Luftlinie). Weitere Spielplätze wurden in der Horber Straße und in der Schumannstraße angelegt.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche sind sechs im Bebauungsplan festgesetzte Stellplätze hergestellt. Der großzügig bemessene Straßenraum in der Biberacher Straße ermöglicht ohne weiteres straßenbegleitendes Parken. Darüber hinaus befinden sich im direkten Umfeld des Plangebietes weitere 26 öffentliche Stellplätze. Auch auf den großzügig bemessenen Hausgrundstücken sind ausreichend Stellplätze vorhanden bzw. können hergestellt werden. Insgesamt sind daher die öffentlichen Stellplätze im neu überplanten Bereich verzichtbar.

Die Wegeverbindung von der Biberacher Straße in die freie Landschaft wurde bereits durch den Bebauungsplan „Heimlicher Wasen“ von 1976 festgesetzt. Sie wird durch den neuen Bebauungsplan nicht verändert. Die Wegefläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren und Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen, um dem übergreifenden Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Vorliegend sollen die Innenentwicklungspotenziale im Plangebiet durch die Umwandlung in Wohnbaulandfläche ausgeschöpft werden.

### **Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Heimlicher Wasen“ mit Rechtskraft vom 28.02.1976, dessen Festsetzungen im Plangebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert werden.

### **Planungsziel / Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften**

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die Voraussetzung zur Nutzung der Innenentwicklungspotenziale geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich an einer städtebaulichen Schnittstelle, die sowohl die gestalterische Einbindung in die östlich angrenzende eingeschossige Bebauung mit Satteldach, als auch an die westlich angrenzende Bebauung mit Flachdach erlaubt. Aus diesem Grund soll der zukünftigen Bauherrschaft über die Festsetzung von zwei Haustypen die optimierte Flexibilität zur Gestaltung ihres Gebäudes ermöglicht werden.

Auf dem Grundstück befinden sich zwei ca. 40 Jahre alte, schön gewachsene Linden, die unter gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten erhalten werden sollen. Diese beiden Bäume werden durch Erhaltungsgebote im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Um eine möglichst behutsame städtebauliche Entwicklung der ehemaligen öffentlichen Grünflä-

che gewährleisten zu können, wurde über die Festsetzung einer privaten Grünfläche die Freiraumqualität im Bebauungsplanbereich gewährleistet. Die Ausweisung der privaten Grünfläche bzw. Hausgarten wurde auch im Interesse des Nachbargrundstücks vorgesehen.

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt und sich durch entsprechende Festsetzungen eine ansprechende Gestaltung ergibt. Dabei soll der Charakter der im Osten und Westen angrenzenden Bebauung im vorgesehenen Änderungsbereich seine Fortsetzung finden.

### **Einziehung einer Teilfläche der Biberacher Straße**

Eine untergeordnete Teilfläche der Biberacher Straße (Flst. 5156/1) mit sechs öffentlichen Stellplätzen soll nach § 7 Straßengesetz für den öffentlichen Verkehr eingezogen und somit entwidmet werden. Eine Straße oder ein Straßenabschnitt kann eingezogen werden, wenn sie für den Verkehr entbehrlich ist.

Die Einziehung ist die Voraussetzung für die gewünschte Innenentwicklung und effektivere Bodennutzung. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Biberacher Straße bleibt nach wie vor erhalten. Die sechs ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze sind aufgrund des großzügigen Parkraumangebotes in der Umgebung verzichtbar und wurden bisher allenfalls untergeordnet in Anspruch genommen.

Der Gehwegverlauf soll entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes angepasst werden.

### **Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird durch die getroffenen Festsetzungen entsprochen.

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

Das Bebauungsplanverfahren ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. 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 weiterentwickelt und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich.

### **Umsetzung der Planung**

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann der städtische, 718 m<sup>2</sup> große Bauplatz zeitnah verkauft werden. Die Entsiegelung der Stellplatzflächen ist Sache des Käufers. Die öffentliche Gehwegverbindung wird durch die Stadt hergestellt.