

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 06.03.2024	Vorberatung
Ortschaftsrat Ostdorf	<b>öffentlich</b>	am 12.03.2024	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 19.03.2024	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan "Ostdorfer Gässle", Balingen-Ostdorf**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

- Anlage 01 Lageplan
- Anlage 02 Luftbild mit Lageplan
- Anlage 03 Auszug ISEK Ostdorf 2035+
- Anlage 04 Ostdorfer Karte 1837

#### Beschlussantrag:

1. Für den Geltungsbereich entsprechend des Abgrenzungsplans soll ein Bebauungsplan mit dem Ziel aufgestellt, die Wegeführung und öffentliche Nutzung der sog. „Ostdorfer Gässle“ als Fußwege dauerhaft zu sichern und zu erhalten.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
3. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanes können noch nicht konkret beziffert werden. Eine Kostensammenstellung wird zum Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes vorgelegt. Die Kosten trägt die Stadt Balingen. Die Durchführung des Bebauungsplanes liegt im öffentlichen Interesse.

**Besonderer Hinweis:**

Der Ortschaftsrat Ostdorf hat vorgeschlagen zwei weiteren ‚Gässle‘ (zwischen Dorfgasse und Dorfweise, zwischen Frühlingsstraße und Neue Balingener Straße) in die Planung und Untersuchung aufzunehmen. Die Änderungen gegenüber der Vorlage Nr. 2024/051 sind im Text rot markiert.

## Sachverhalt:

### 1. Ausgangssituation

Die ‚Ostdorfer Gässle‘ prägen seit alters her das ortstypische, dörfliche Bild des Stadtteils Ostdorf. Die Fußwege dienen als innenörtliche Wegeverbindungen, vernetzen die dörflichen Angebotsstrukturen und werden von der Bevölkerung sehr geschätzt.

Insgesamt liegen 7 Gässle im alten Ortskern und verlaufen teilweise über Privatgrundstücke. **2 ‚Gässle‘ liegen südlich des alten Ortskerns, im Bereich ‚Steinets‘, zwischen Lilienstraße und Uhlandstraße sowie zwischen der Frühlingsstraße und der Neuen Balingener Straße. Der Fußweg zwischen Lilienstraße und Uhlandstraße ist bereits in Baulinienplänen aus den Jahren 1955 bzw. 1960 enthalten.**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes ISEK Ostdorf 2035+ sind die ‚Ostdorfer Gässle‘ von der Bevölkerung als Besonderheit des Stadtteils und als identitätsstiftend für den Ortsteil benannt worden.

Die Gässle verlaufen fern des PkV-Verkehrs, teilweise entlang der grünen Mitte Ostdorfs und ermöglichen kurze, verkehrssichere Verbindungen, auch für Kinder.

Im ISEK-Prozess wurde der Wunsch geäußert, dass die ‚Gässle‘ als solche kenntlich gemacht und als attraktive innerörtliche Wegeverbindungen aufgewertet bzw. erhalten bleiben. Auf dieser Grundlage wurde die Sicherung der historischen Gässle als Einzelmaßnahme Nr. c.7 im ISEK Stadtteilkonzept verankert (siehe Auszug ISEK Ostdorf 2035+ im Anhang).

Für die Ortschaftsverwaltung und den Ortschaftsrat von Ostdorf hat die dauerhafte rechtliche Bestandssicherung eine hohe Bedeutung, da die Wege zu Teilen auf privatem Grund und Boden verlaufen.

### 2. Übersicht Ostdorfer Gässle

Bezeichnung	Lage	städt. Eigentum	Flächengröße in privater Hand
„Dahrlehnskassengässle“	zwischen Martin-Göhring-Straße und Dorfwiese	z.T.	ca. 55 qm
„Sonnengässle“	zwischen Rathausstraße und Dorfstraße	privat	ca. 190 qm
„Gehringässle“	zwischen Dorfwiesengasse und Bei der Linde	z.T.	teilweise
„Kindergartengässle“	zwischen Dorfwiesengasse und Felsenstraße	ja	-
Gässle	zwischen Lindengasse und Pfrundäckergasse	ja	-
Gässle	zwischen Uhlandstraße und Lilienstraße	ja	-
Gässle	zwischen Rathausstraße und Schäberlesgässle	ja	-

Gässle	zwischen Frühlingsstraße und Neue Balingener Straße (zw. Gebäude Neue Balingener Straße 16 und 18)	privat	-wird ermittelt-
Gässle	zwischen Dorfstraße und Dorfwiese (Flst. Nrn. 278, 280/3 und 280/4)	privat	-wird ermittelt-

### 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Erschließungssystem ‚Gässle‘, der wegmäßige Verlauf und die öffentliche Nutzung sollen durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Auch für die Zukunft soll gewährleistet sein, dass die ortstypischen Gässle erhalten bleiben und von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

Auch bei Eigentümerwechsel bzw. im Verkaufsfall soll Rechtsklarheit bestehen. Aufwendige und unsichere wegerechtliche Einzelfallprüfungen sollen entfallen können.

Im Verfahren kann eine Ausweisung des Wegesystems als öffentliche oder private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Öffentlicher Fußweg‘ festgesetzt werden. Auch die Ausweisung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit wäre im Einzelfall zu prüfen.

### 4. Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 34 Baugesetzbuch, da lediglich Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Wege bestehen bereits. Ein Ausbau oder Änderungen im Versiegelungsgrad sind nicht geplant.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen und der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst weniger als zwei Hektar. Nachdem auch die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 BauGB wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst, so dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan wird entsprochen.

Sabine Stengel