



Balingen
Große Kreisstadt

AMT FÜR BAU- UND PLANUNGSRECHT

Anlage 3 zur Satzung "Bodmanstraße / Straßenplanung"

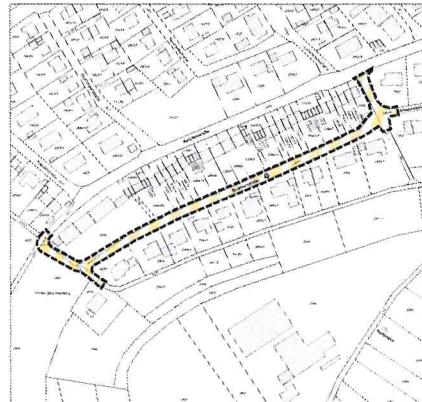
Balingen, 18.12.2024

Begründung

Bebauungsplan

in Balingen

„Bodmanstraße- Straßenplanung“



INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2	Ausgangssituation/ Erforderlichkeit der Planung und Planungsziele.....	3
3	Bebauungsplanverfahren	7
4	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....	8
5	Regionalplan	9
6	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	9
7	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen	10
8	Erschließung des Bebauungsplangebietes	11
9	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange.....	12
10	Belange des Umweltschutzes.....	12

BEGRÜNDUNG

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken Flst.Nrn. 2390/2 (Anweilstraße, teilweise), 2399 (teilweise), 2402 (Karpfenstr., teilweise), 2429/1 (Bodmanstraße), 2433 (Weg, teilweise), 2451 (teilweise), 2455/1 (Weg, teilweise) und 2473 (Weg, teilweise).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2.410 qm.

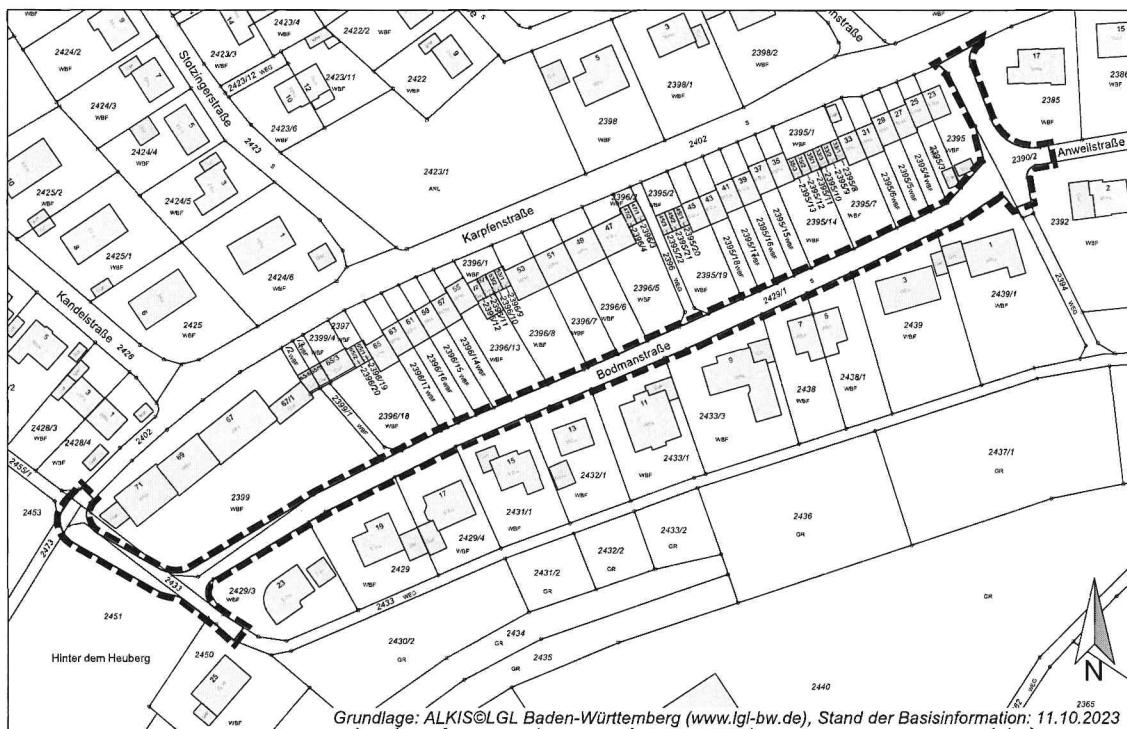


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bodmanstraße - Straßenplanung“

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand der bestehenden Erschließungsstraßen sowie der Straßenplanung im westlichen Teilbereich.

Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im Westen um kleinere Teilflächen der Flurstücke Nummer 2402, 2433, 2455/1, 2473 und 2429/1 verkleinert. Im Zuge der konkretisierten Erschließungsplanung werden diese Flächen für die Straßenplanung nicht benötigt, der Flächenumgriff des Geltungsbereiches wurde daher verkleinert.

2 Ausgangssituation/ Erforderlichkeit der Planung und Planungsziele

Ausgangssituation

Bei der Bodmanstraße handelt es sich um eine Anliegerstraße, welche in ihrem westlichen Teilbereich bisher nie endgültig ausgebaut wurde und noch heute lediglich über eine Schottertragschicht verfügt. Durch den fehlenden Asphaltbelag entstehen, insbesondere in Schlechtwetterphasen, regelmäßig tiefere Schlaglöcher, welche durch den städtischen Bauhof repariert werden müssen.

Ab der Bodmanstraße Nr. 9 bis zur Einmündung in den nicht ausgebauten Weg, weist die Bodmanstraße eine Fahrbahnbreite zwischen 3,0 m und 3,7 m auf. Sie ist lediglich provisorisch hergestellt und befindet sich in schlechtem baulichem Zustand. Der nicht ausgebauten Weg ist ca. 3,5 m breit und dient als Verbindung zur Karpfenstraße und Bodmanstraße und ermöglicht eine Ringerschließung des

BEGRÜNDUNG

Wohngebietes ‚Hinter dem Heuberg‘. Begegnungsverkehr ist in den nicht ausgebauten Bereichen derzeit nicht möglich.

Der nördliche Bereich der Bodmanstraße, bis zum Einmündungsbereich in die Anweilstraße, ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m sowie mit beidseitigen Sicherheitsstreifen von jeweils 0,5 m hergestellt. (s. Abbildung 2)



Abbildung 2: Überlagerung Luftbild mit Flurstücken und Geltungsbereich (Karte: Abt. Geoinformation/ Vermessung, Stand 01.03.2023)

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die Straßenplanung und die Erschließung entsprechend den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen geregelt werden. Zugleich soll der Bebauungsplan die Grundlage für eine Erschließungsbeitragsfähigkeit für den Endausbau der Bodmanstraße bis einschließlich ihrem westlichen Abschluss im Bereich der Kandelstraße, herstellen. Somit bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der noch nicht endgültig hergestellten Teile der Bodmanstraße. Die Kostenermittlung, -verteilung sowie die Festsetzung von Erschließungsbeiträgen bzw. die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung selbst ist nicht Sache dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan legt dafür den neuen Ausbaustandard fest.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung der geltenden Bebauungspläne. Die Bodmanstraße als reine Anliegerstraße soll aufgrund ihrer geringen Verkehrsbedeutung und der nur beengten Flächen, die für einen Ausbau zur Verfügung stehen, als Verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsnutzung ausgebaut werden.

Es ist beabsichtigt, den westlichen, nicht ausgebauten Bereich der Bodmanstraße, entsprechend seiner Funktion, mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m sowie mit zwei gegenüberliegenden Sicherheitsstreifen von 0,25 m auszubauen. Die Fahrbahnbreite berücksichtigt einen maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw - Pkw (s. Abbildung 3)

Der nicht ausgebauten Verbindungsweg vom westlichen Abschluss der Bodmanstraße bis zur Einmündung/ Kreuzungsbereich Karpfenstraße soll ebenfalls mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m und mit beidseitigen Sicherheitsstreifen von 0,25 m ausgebaut werden, um den Ringschluss er erreichen. Hierfür

BEGRÜNDUNG

ist der Grunderwerb einer nördlichen Teilfläche der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche notwendig, um auch die Schleppkurven für ein übliches, 3-achsiges Müllfahrzeug realisieren zu können.

Die in südöstlicher Richtung liegende Stichstraße soll als Wohnweg mit einer Fahrbahnbreite von 3,0 m ausgebaut werden, um das Wohnhaus, Bodmanstraße 25 nach den heutigen Anforderungen des Straßenausbau zu erschließen.



Abbildung 3: Entwurf zur Straßenplanung, Mauthe architekten+ingenieure, Stand: Dezember 2024

Der Bebauungsplan dient dem Ziel, die rechtlichen und planerischen Voraussetzungen für den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraße zu schaffen. Die Straße ist für die ordnungsgemäße Erschließung der betroffenen Grundstücke von Bedeutung. Darüber hinaus soll der Ausbau den Anforderungen der Verkehrssicherheit, der städtebaulichen Gestaltung und der nachhaltigen Entwässerung entsprechen.

Die derzeitige Erschließungsstraße befindet sich in den benannten Teilabschnitten in einem provisorischen Zustand, der den Anforderungen an eine dauerhafte und sichere Verkehrsinfrastruktur nicht gerecht wird. Dies betrifft insbesondere die Oberflächenbefestigung der betreffenden Teilabschnitte sowie die Entwässerungseinrichtungen für die künftigen geplanten Grundstücke westlich der Bodmanstraße (außerhalb des Geltungsbereiches). Der endgültige Ausbau ist erforderlich, um die dauerhafte Nutzung zu gewährleisten und die rechtliche Grundlage für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge gemäß Baugesetzbuch (BauGB) zu schaffen.

Die Erschließungsstraße wird in einer den örtlichen Gegebenheiten und den Verkehrsbedürfnissen angepassten Breite ausgebaut. Die Planung umfasst:

- Eine belastbare Fahrbahndecke.
- Geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (westlicher Teilbereich).
- Straßenbeleuchtung zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.

BEGRÜNDUNG

Im Rahmen der Planung wurde auf die Minimierung des Flächenverbrauchs geachtet.

Die Kosten für den endgültigen Ausbau der Erschließungsstraße werden gemäß den Bestimmungen des BauGB und der kommunalen Satzungen anteilig durch die Grundstückseigentümer getragen. Die exakten Beitragssätze werden nach Abschluss der Bauarbeiten auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr ein Schritt zur Sicherstellung einer nachhaltigen und funktionalen Erschließungsinfrastruktur getan. Der endgültige Ausbau der Erschließungsstraße trägt wesentlich zur städtebaulichen Entwicklung und zur Verbesserung der Erschließungsfunktion und der Lebensqualität im betroffenen Gebiet bei.

Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Heuberg - Bodmanstraße“ mit Rechtskraft vom 25.05.1962. Dieser Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit durch Baufenster, Baulinien, Vorgarten- und Bauverbotszonen. Die Verkehrsflächen sind ebenfalls festgesetzt. Der Bebauungsplan weist bis zur Bodmanstraße Nr. 9 eine Straßenfläche mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m und Sicherheitsstreifen mit jeweils 0,5 m aus. Zwischen der Bodmanstraße Nrn. 11 und 15 wurde ursprünglich ein landwirtschaftlicher Weg festgelegt. Bis zur Bodmanstraße 23 sieht der Bebauungsplan erneut eine Straßenfläche vor. Der Verbindungsbereich zur Karpfenstraße ist erneut als Feldweg vorgesehen gewesen.

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Hinter dem Heuberg - Karpfen- Anweilerstraße“ mit Rechtskraft vom 28.07.1959. Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich Verkehrsflächen fest.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereiches (Teil der Karpfenstraße) liegt innerhalb des Bebauungsplanes Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg“ mit Rechtskraft vom 10.05.1957. Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich Verkehrsflächen fest. Siehe hierzu weiter unter Ziff. 7 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Balingen. Für die Realisierung des Ringschlusses im Westen ist ein Teilgrunderwerb der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche notwendig, um auch die Schleppkurven für ein übliches, 3-achsiges Müllfahrzeug sowie die Rettungsdienste realisieren zu können. Des Weiteren ist ein Teilflächenerwerb des Grundstücks mit Flst.Nr. 2399 erforderlich. In diesem Bereich sind die künftigen Straßenflächen bereits asphaltiert und die Heckenpflanzungen und Zäune entlang der Grundstücksgrenzen zurückgesetzt. Die entsprechenden notwendigen Flächenerwerbe erfolgen vor Satzungsbeschluss.

Erschließung und Erschließungsbeiträge

Die Bodmanstraße in Balingen wurde bisher nicht auf ihrer gesamten Länge endgültig hergestellt und erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Der Ausbau wird von den Anliegern speziell an den nicht ausgebauten Teilbereichen, aufgrund der schlechten Zustände seit Jahren wiederholt gefordert. Ein endgültiger Ausbau der Bodmanstraße ist entsprechend erforderlich.

Die Erschließung von Grundstücken ist grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden. Erschließungsbeiträge dienen der Deckung des Aufwands für die Herstellung – bei Straßen, Wegen, Parkflächen, Grünanlagen und Plätzen auch der Verbesserung –, Anschaffung und Erweiterung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen (§ 127 Abs.1 BauGB).

Erschließungsbeiträge werden von den Städten und Gemeinden auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) nach den Kommunalabgabengesetzen der einzelnen Bundesländer und kommunaler Satzungen durch einen Beitragsbescheid erhoben (§§ 127-135 BauGB). Beitragspflichtig ist grundsätzlich derjenige, der im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Beitragsbescheids im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, ist der Erbbauberechtigte anstelle des Eigentümers beitragspflichtig.

Der Ausbau von Erschließungsstraßen stellt eine Maßnahme dar, die im Rahmen des Bebauungsplans zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig ist.

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten und eine nachhaltige Nutzung der Bauflächen zu ermöglichen. Der endgültige Endausbau dient:

- Der Sicherstellung einer dauerhaften verkehrstechnischen Erschließung.
- Der Einhaltung von Verkehrs- und Sicherheitsstandards.
- Der Aufwertung des Wohnumfelds und der Erhöhung der Nutzbarkeit der Grundstücke.

Im Rahmen des Endausbaus der Erschließungsstraße werden folgende Maßnahmen umgesetzt: Herstellung der Fahrbahn mit einer endgültigen, belastbaren Deckschicht (Asphalt), Einrichtung von Entwässerungseinrichtungen (Westen) und erforderlicher Beleuchtung.

Gemäß §§ 127 ff. BauGB trägt die Gemeinde die Erschließungskosten zunächst vor. Diese werden anteilig auf die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der endgültige Ausbau ist erforderlich, um die Voraussetzungen für die abschließende Erhebung des Erschließungsbeitrags zu schaffen.

Die Verteilung der Kosten erfolgt entsprechend den im Kommunalabgabengesetz und in der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Balingen festgelegten Parametern.

Die endgültige Fertigstellung der Erschließungsstraße bringt eine Verbesserung der Erreichbarkeit der Grundstücke und Erhöhung des Grundstückswerts, eine dauerhafte Sicherstellung der Verkehrs- und Entwässerungsfunktion sowie eine langfristige Reduzierung von Unterhaltsaufwänden für Provisorien.

Die Kostenermittlung, -verteilung sowie die Festsetzung von Erschließungsbeiträgen bzw. die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung selbst ist nicht Sache dieses Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan legt dafür aber den neuen Ausbaustandard fest.

3 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 BauGB, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchzuführen sind gegeben. Die Grundzüge der Planung der Bebauungspläne „Hinter dem Heuberg - Bodmanstraße“ mit Rechtskraft vom 25.05.1962, „Hinter dem Heuberg - Karpfen- Anweilerstraße“ mit Rechtskraft vom 28.07.1959 sowie „Hinter dem Heuberg mit Rechtskraft vom 10.05.1957 werden durch die Änderung nicht berührt.

Die betreffenden Bebauungspläne setzen innerhalb des Geltungsbereiches bereits Erschließungs- bzw. Verkehrsflächen fest, welche entsprechend ihres heutigem Ausbaustandes (Ausbaubreiten) sowie ihrer Nutzung nunmehr als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden sollen.

Der westliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bodmanstraße - Straßenplanung“ umfasst hierbei einen geringen Flächenanteil über den bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter dem Heuberg - Bodmanstraße“ mit seiner Straßenausweisung hinaus. Diese Erschließungsfläche existiert bereits als geschotterte Erschließung zur Erschließung der westlichen Grundstücke. Die in den Geltungsbereich mit einbezogenen Flächen sind hierbei in ihrer Eigenart nach § 34 BauGB zu beurteilen. Sie befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und sichert hierbei die Erschließung.

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, da durch die Änderung und Ergänzung der Bauleitpläne die Grundzüge der Planung nicht berührt sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden.

Die Überplanung des Bereichs trägt zu einer geordneten Weiterentwicklung des innerörtlichen Zusammenhangs bereits bebaubarer Grundstücke bei.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

BEGRÜNDUNG

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet oder begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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.

Trotz der Möglichkeit auf Verzicht wurde im Verfahren eine frühzeitige Unterrichtung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

4 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Überschwemmungs- und Starkregenereignisse die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung stärker zu berücksichtigen ist im September 2021 der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Hochwasser und Starkregen ausgehenden Gefahren stärker in der Raumordnung zu beachten und so Hochwasserrisiken zu minimieren.

Die städtebauliche Entwicklung erfolgt im Einklang mit den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans (BRPH), der den Schutz vor Hochwassergefahren als eine zentrale Planungsgrundlage definiert. Der BRPH fordert, dass bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in potenziellen Hochwasserrisikogebieten präventive Maßnahmen getroffen werden. Ziel ist es, Schäden für Mensch, Umwelt und Sachwerte zu reduzieren.

Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

Im Bereich der Bodmanstraße sind keine direkten Fließgewässer vorhanden. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nicht in direktem Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko (HQ_{extrem}, HQ₁₀₀) besteht demnach nicht (I.1.1 (Z) Hochwasserrisikomanagement). Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG sowie nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Einzugsgebiet nach § 3 WHG und II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG).

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt (I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung). Innerhalb des Geltungsbereiches sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten Überschwemmungen durch Starkregenereignisse nicht zu erwarten (siehe Ziff. 10 Belange des Umweltschutzes - Starkregen). Bei der Erschließungsplanung werden jedoch folgende Maßnahmen integriert:

- Schaffung von Rückhalteräumen (außerhalb des Geltungsbereiches): Es wird ein Retentionsbecken vorgesehen, das temporär Wasser aufnehmen kann.
- Anpassung der Oberflächenniveaus: Verkehrsflächen werden so gestaltet, dass sie Wasser gezielt ableiten und eine unkontrollierte Überflutung angrenzender Grundstücke vermeiden.
- Sicherstellung der Entwässerung: Entwässerungsgräben und Regenwasserschächte werden entlang der Abflussbahnen verstärkt und optimiert.
- Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wurde im Rahmen der Planungen ein Entwässerungskonzept erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anforderungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz in umfassender Weise. Die geplanten Maßnahmen gewährleisten eine nachhaltige, wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets und minimieren gleichzeitig die Risiken durch Hochwassereignisse.

5 Regionalplan

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiete aus (s. Abbildung 4).



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für den Geltungsbereich bestehende Wohnbauflächen dar (s. Abbildung 5). Die bestehenden Verkehrsflächen sind in ihrer Ausweisung der bestehenden Siedlungsfläche bzw. Wohnbaufläche zugeordnet und nicht als eigenständige öffentliche Verkehrsfläche definiert. Für den Teilbereich der Karpfenstraße ist eine Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, sowie für eine untergeordnete Teilfläche im Südwesten landwirtschaftliche Fläche.

Die Wahrung des Entwicklungsgebotes aus den FNP ist hierbei gegeben. Der Flächennutzungsplan gibt eine grobmaschige Struktur vor, welche im Bebauungsplan aufgegriffen wird und in eine höhere Konkretisierungsstufe überführt wird. Der FNP, als vorbereitender Bauleitplan ist nicht „parzellscharf“. Die minimale im FNP dargestellte landwirtschaftliche Teilfläche wird im Bebauungsplan zur adäquaten Erschließung der bereits bestehenden Baugrundstücke als Verkehrsfläche verbreitert. Der Grad der Abweichung im Verhältnis Bebauungsplan zu Flächennutzungsplan ist hierbei sehr gering. Der Grundsatz in § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB bleibt gewahrt.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

7 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen

Überlagernde Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen bereits folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor (siehe Abbildung 6):

- Einfacher Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg - Karpfen- Anweilerstraße“ mit Rechtskraft vom 28.07.1959. Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereiches Verkehrsflächen fest.
- Qualifizierter Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg - Bodmanstraße“ mit Rechtskraft vom 25.05.1962. Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereiches Verkehrsflächen sowie landwirtschaftliche Wege fest.
- Einfacher Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg“ mit Rechtskraft vom 10.05.1957. Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereiches Verkehrsflächen fest.

Die westlichen Teilflächen des Geltungsbereichs sind als beplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Angrenzende Bebauungspläne

An das Planungsgebiet grenzen nachfolgende rechtskräftigen Bauleitpläne unmittelbar an (siehe Abbildung 6):

- Einfacher Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg - Karpfen- Anweilerstraße“ mit Rechtskraft vom 28.07.1959
- Qualifizierter Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg - Bodmanstraße“ mit Rechtskraft vom 25.05.1962
- Einfacher Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg“ mit Rechtskraft vom 10.05.1957
- Qualifizierter Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg OW212-2“ mit Rechtskraft vom 15.12.1984
- Qualifizierter Bebauungsplan „Hinter dem Heuberg - Kandelstraße“ mit Rechtskraft vom 02.10.1959
- Qualifizierter Bebauungsplan „Bodmanstraße - Westlicher Teil“ mit Rechtskraft vom 25.05.1962

BEGRÜNDUNG

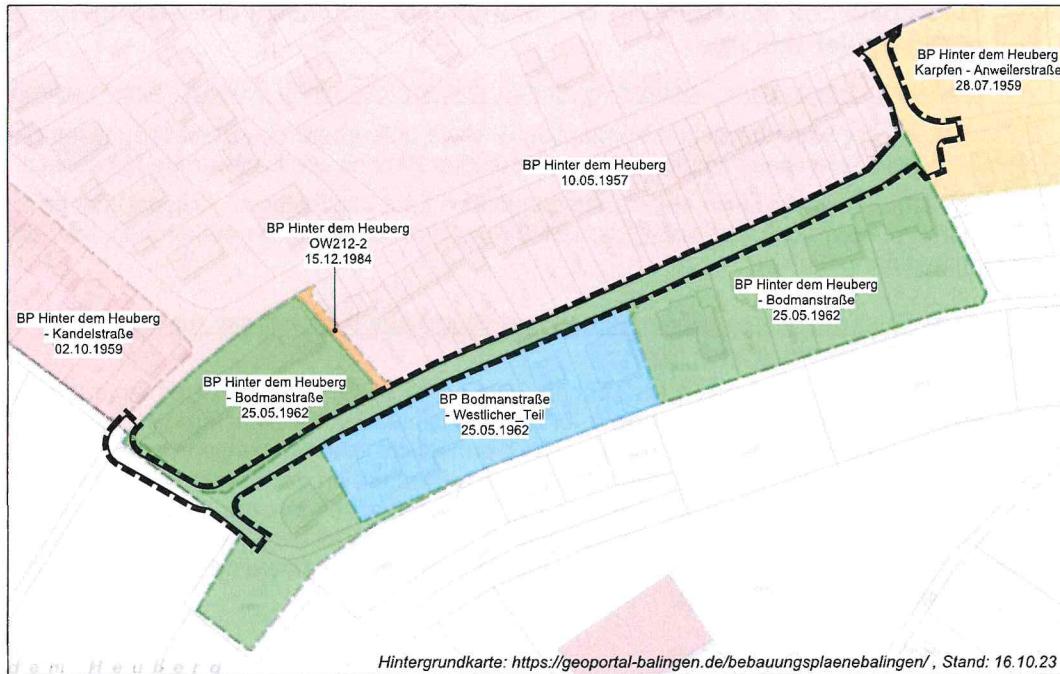


Abbildung 6: Überlagernde und angrenzende Bebauungspläne - Flächenplan

8 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist über die Karpfenstraße sowie Anweilerstraße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden. Bei der Karpfenstraße handelt es sich um eine Wohnsammelstraße von der aus die Anweilerstraße sowie Bodmanstraße als Anliegerstraße abgehen.

Die Bodmanstraße weist abschnittsweise unterschiedliche Ausbaustandards auf. Zur Bestandssituation sowie den Zielen der Planung siehe hierzu unter Ziff. 2 Ausgangssituation/ Erforderlichkeit der Planung und Planungsziele.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind im öffentlichen Straßenraum bereits vorhanden.

Entwässerungskonzept

Gegenstand der Erschließungsplanung war ebenfalls der Umgang mit dem Regen- und Schmutzwasser. Hierzu wurde parallel ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung der nördlichen Bodmanstraße sowie den bestehenden Gebäuden, erfolgt weiterhin in den bestehenden Mischwasserkanal der Bodmanstraße. Für die Südwesten (außerhalb) des Geltungsbereiches geplanten Ketten- und Einzelhäusern, welche von der Bodmanstraße erschlossen werden, ist ein Trennsystem vorgesehen. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der neuen Gebäude sowie der angrenzenden Straßenflächen, werden über einen geplanten Regenwasserkanal entwässert. Es ist vorgesehen, das unbelastete Oberflächenwasser hierbei in den nahegelegenen Kaltenbrunnenbach einzuleiten. Der Kaltenbrunnenbach mündet in den Talgraben, welcher anfangs offen verläuft und kurz vor der Geislanger Straße verdolt verläuft. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird zuvor in einem Retentionsbecken gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt dem Talbach zugeführt.

Es wird auf die Entwässerungsplanung „Bodmanstraße“, November 2024 des Ing.-Büros Mauthe architekten + ingenieure, Balingen verwiesen.

BEGRÜNDUNG

9 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der BelangeVerkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich - Anliegerstraße

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird die untergeordnete Erschließungsstraße als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - Anliegerstraße festgesetzt.

Da die Flächen ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen, sind die Voraussetzungen dafür gegeben.

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind

Zur Herstellung des Straßenkörpers können Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen, unter- bzw. oberirdische Stützbauwerke, sowie für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen erforderlich werden. Dies ermöglicht eine flächensparende Erschließung und klare Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Räumen an der Einfassung der Straße. Bei den privaten Grundstücken, die von der Festsetzung über Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern betroffenen sind, nehmen die hierdurch tatsächlich tangierten Flächen einen verhältnismäßig geringen Anteil am jeweiligen Gesamtgrundstück ein. Insofern kommt es zu keinen Einschränkungen bezüglich der Nutzbarkeit der Grundstücke.

10 Belange des Umweltschutzes

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltpflicht wird abgesehen.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt zu erwarten.

Artenschutz

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitat-Potenzial-Analyse durchgeführt („Artenschutzrechtlicher Beitrag - Relevanzprüfung mit HPA“ vom Amt für Bau- und Planungsrecht, Abt. Landschaftsplanung und Umwelt, Stand 27.05.2024). Ebenfalls wurde das Plangebiet innerhalb des direkt südlich angrenzenden Bebauungsplans „Erweiterung Bodmanstraße“ mitbetrachtet („Erweiterung Bodmanstraße, Balingen: Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung mit Habitat-Potenzial-Analyse vom Büro Fritz & Grossmann, 09.04.2024“).

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten in diesem Gebiet liegen nicht vor. Anzeichen z.B. für geeignete Fledermausquartiere oder Habitatstrukturen für Reptilien (i.B. Zau neidechse) sowie von Vogelbrutstätten im oder unmittelbar angrenzend an den Verkehrsraum konnten in der Örtlichkeit nicht festgestellt werden. Die bestehende Straßenanlage sowie angrenzende Pflegebzw. Grünstreifen sind als Lebensraum für relevante Tier- und Pflanzenarten nicht geeignet. Vereinzelt vorhandene Bäume und Großsträucher in angrenzenden Grundstücken werden von der Baumaßnahme nicht berührt und sollen erhalten bleiben. Eine signifikante Änderung des Verkehrs erfolgt nicht. Zur vorsorglichen Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotsfolgen haben erforderliche Rodungsmaßnahmen zudem außerhalb der Brutperiode von 01. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Angesichts des dargestellten Umfangs und der Lage des Vorhabens, den örtlichen Gegebenheiten bzw. naturräumlichen Ausstattung sowie artspezifischen Habitsansprüchen und Erfordernissen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen, bzw. es ist nicht von einer erheblichen Störung im Sinne einer Verschlechterung

BEGRÜNDUNG

des Erhaltungszustandes lokaler Populationen auszugehen. Die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind demnach nicht erfüllt.

Planinterne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen im Textteil eingeflossen (Umweltfreundliche Außenbeleuchtung, Bauzeitenbeschränkung).

Starkregen

Aufgrund der Empfehlung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz hat die Stadt Balingen ein Starkregenrisikomanagement mit dem Ziel in Auftrag gegeben, nach einem landesweit einheitlichen Verfahren Gefahren und Risiken zu analysieren und darauf aufbauend ein kommunales Handlungskonzept zu erstellen. Mit Hilfe von "Starkregen Gefahrenkarten" kann dann örtlich abgeschätzt werden, wo sich Oberflächenwasser sammelt, und wo es abfließt. Ebenfalls können Maßnahmen ausgearbeitet werden, wie im Ernstfall Schäden vermieden oder zumindest verringert werden können.

Das Starkregenrisikomanagement befindet sich zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch in Erstellung, erste Ergebnisse liegen bereits als Vorabzug vor. Überschwemmungen durch Starkregenereignisse sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Bei den Entwässerungskonzepten sind dennoch die Belange des Starkregenrisikomanagements zu beachten. Eine entsprechende Vorsorge ist zu treffen. Es wird auf die Entwässerungsplanung „Bodmanstraße“, November 2024 des Ing.-Büros Mauthe architekten + ingenieure, Balingen verwiesen.