

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 12.07.2017	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 20.07.2017	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 25.07.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hertenwasen - 1. Änderung", Balingen - Engstlatt

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 4

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Auszug BPlan ‚Hertenwasen- Teil 1‘, rechtskräftig seit 20.01.2005
4. Pflegeheim Entwurf

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich ‚Hertenwasen – 1. Änderung‘ in Balingen-Engstlatt soll der bestehende Bebauungsplan ‚Hertenwasen - Teil 1‘ mit dem Ziel geändert werden, die Bebaubarkeit mit freistehenden Einfamilienhäusern sowie den Bau eines Pflegeheims mit bis zu 75 Pflegeplätzen in dreigeschossiger Bauweise zu ermöglichen. Zudem soll der geringfügigen Verschiebung der geplanten Bahnbrücke zum Gebiet Hürsten aufgrund Vorgaben der Bahn Rechnung getragen werden.

Das Bebauungsplanverfahren für das ca. 1,9 ha umfassende allgemeine Wohngebiet soll nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Die Flächen befinden sich bereits vollumfänglich im Eigentum der Stadt Balingen und wurden bereits über das Balinger Modell erworben.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Areal liegt im Balingen Stadtteil Engstlatt und umfasst einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚Hertenwasen- Teil 1‘ aus dem Jahr 2005, der geändert werden soll. Der Geltungsbereich weist eine Flächengröße von 19.918 m² auf. Das Plangebiet ‚Hertenwasen- Teil 1‘ wird im Nord-Westen durch die bestehende Bahntrasse „Tübingen – Balingen – Sigmaringen“ vom gegenüberliegenden Wohngebiet ‚Hürsten‘ und der Langwiesenschule getrennt.

Als Verbindung der beiden Baugebiete ist eine neue Straßenbrücke, basierend auf einer Planung aus dem Jahr 2008, vorgesehen. Auf Grund neuer technischer Standards der Deutschen Bahn kann die bisherige Brückenplanung nicht mehr entsprechend dem aktuellen Planstand umgesetzt werden. So muss die bisher geplante Durchfahrtshöhe aufgrund neuer Vorgaben zur Elektrifizierung der Bahnstrecke in der lichten Höhe vergrößert werden. Dies macht eine geringfügige Verschiebung des Brückenbauwerks nach Westen erforderlich. Im Zuge dessen ist die damit in Verbindung stehende Furtwiesenstraße im Bereich des Kurvenradius anzupassen und planungsrechtlich abzusichern.

Der momentan rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht im nordwestlichen Teil der ausgewiesenen Wohnbauflächen Geschosswohnungsbauten mit bis zu drei Vollgeschossen in offener Bauweise. Zusätzlich ist hier die Errichtung einer Tiefgarage für den Parkierungsbedarf der Mehrfamilienhausbebauung festgelegt. Entlang der Furtwiesenstraße sind zudem acht offene Stellplätze möglich. Die nördliche Gebäudeflucht der Mehrfamilienhausbebauung ist über eine Baulinie festgesetzt und garantiert somit ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild für eine neue Bebauung.

Für die unmittelbar anschließenden Grundstücke sieht die städtebauliche Konzeption eine Reihenhausbebauung vor. Diese lösen sich im Übergang zur offenen Landschaft in eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf. Der Osten und der Westen des ‚Hertenwasen- Teil 1‘ ermöglichen Einzelhaus- und Doppelhausbebauung. Ein zentraler öffentlicher Grünzug bindet die Landschaft weiträumig in das städtebauliche Konzept ein und bietet attraktive Naherholungsmöglichkeiten.

Für das Baugebiet ‚Hertenwasen- Teil 1‘ wurde im Jahr 2006 bereits der erste Bauabschnitt hergestellt und somit die Erschließung über die Hertenwinkelstraße und die abgehenden Wohnwege gesichert. Die östlich gelegenen Reihenhausbauplätze wurden von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit und zu Einzelhausbauplätzen umgewidmet. Die Zuschnitte der Grundstücke wurden auf die Einzelhausbebauung angepasst und realisiert.

Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus und die nordwestlichen Reihenhausbauplätze liegt ein Antrag auf Änderung vor. Die Betreiberin des bestehenden Pflegeheims Hoss, Engstlatt ist aufgrund geänderter rechtlicher Vorgaben gezwungen, zur Realisierung von Einbettzimmerbelegungen ein neues Pflegeheim zu errichten. Entsprechend möchte sie aus dem Gewerbegebiet ‚Lehenmorgen‘ in das hierfür geeignete Wohngebiet ‚Hertenwasen‘ umsiedeln. Für das bestehende Pflegeheim gibt es bereits Interessenten, die eine adäquate Umnutzung zu anderen Zwecken beabsichtigen.

Eine Verlagerung des Pflegeheims aus dem hierfür weitgehend ungeeigneten Gewerbegebiet in ein Wohngebiet ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Eine andere alternative Fläche zum Baugebiet ‚Hürsten‘ für eine Verlagerung des Pflegeheims besteht derzeit in den nördlichen Stadtteilen Engstlatt und Ostdorf nicht. Zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung mit Pflegeplätzen soll daher innerhalb dieses Gebietes im Rahmen einer Umwandlung der bisherigen Mehrfamilien- und eines Teils der Reihenhausbauplätze, ein neuer Standort für ein Pflegeheim mit bis zu 75 Pflegeplätzen ausgewiesen werden.

Da es sich vorliegend um eine erzwungene Verlagerung eines bereits bestehenden Pflegeheims handelt, soll vorliegend auf eine Umsetzung der Konzeptvergabe im Rahmen der von der Stadt Balingen beschlossenen „Konzeption der künftigen bedarfsgerechten Versorgung von

pflegebedürftigen Menschen“ verzichtet werden. Ein nahtloser Umzug der Pflegebedürftigen des Pflegeheims Hoss an den neuen Standort bei gleichem Betreiber und Pflegepersonal soll gewährleistet werden.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Baubauungsplans ‚Hertenwasen‘ in Balingen-Engstlatt mit Rechtskraft vom 20.01.2005. Die bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan ‚Hertenwasen‘ weisen für die Grundstücke 1149/20 ein Baufenster für eine 3-geschossige Bebauung aus. Das Baufenster wird durch ein festgesetztes Gehrecht im Erdgeschoss der möglichen Bebauung geteilt, welches eine lichte Höhe von 2,8 m aufweist. Die Dachform ist als begrüntes Pultdach mit einer Neigung von 5-12° ausgewiesen. Zusätzlich ist im Süden des Grundstücks die Errichtung einer Tiefgarage, im Norden die Herstellung von bis zu 8 Stellplätzen zulässig.

Westlich anschließend sind auf einem Teil des bisherigen Grundstücks, Flst.Nr. 1149/21 Baufenster für ca. 8 Reihenhäuser mit Garagenflächen festgesetzt. Weiter schließen sich Doppel- und Einzelhausbauplätze an.

Die Erschließung der Grundstücke geschieht über festgesetzte Wohnstraßen im verkehrsberuhigten Bereich. Zentral liegt ein öffentlicher Grünzug der als Parkanlage anzulegen ist und sowohl Naherholungs- als auch Spielmöglichkeiten für Kinder bieten soll.

In Norden ist die Furtwiesenstraße mit einer Breite von ca. 5,5 m festgesetzt. Straßenbegleitend befindet sich je ein Fußweg mit einer Breite von ca. 1,5 m. Die Furtwiesenstraße soll zukünftig direkt über die neu herzustellende Brücke ins benachbarte Baugebiet ‚Hürsten‘ verlaufen und den Verkehr aus dem Baugebiet über die Sägewerkstraße und Caspar-Nagel-Straße an den inner- und überörtlichen Hauptverkehr anbinden.

Ziel und Zweck der Planung / Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die innenliegenden Reihenhäuser und Doppelhausbauplätze, des Geschosswohnungsbaus sowie Teile der Wohnwege, Straße mit Brücke und des Grünraums.

Der Straßenverlauf an der Verbindungsbrücke zum Baugebiet ‚Hürsten‘ wird den aktuellen Anforderungen der Bahn angepasst. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen mehrere Teilbereiche bedarfsorientiert optimiert und insbesondere Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen werden.

Direkt an der Furtwiesenstraße soll zudem durch die Umwandlung der dortigen Mehrfamilienhausbauplätze sowie des unmittelbar angrenzenden Reihenhausbauplatzes die Errichtung eines bedarfsgerechten Pflegeheims für bis zu 75 Pflegebedürftige im Rahmen der wohnortnahen Versorgung mit Pflegeplätzen ermöglicht werden. Das Pflegeheim soll dabei analog der bisherigen Festsetzungen mit bis zu drei Vollgeschossen und einem begrüntem Flachdach errichtet werden können. Ein sog. 1. Entwurf zum Neubau des Pflegeheims Hoss liegt als Anlage 4 bei und wurde bereits im Ortschaftsrat Engstlatt vorgestellt. Die Gebäudetypologie der Planung ist dabei optimal auf die Bedürfnisse der künftigen Nutzung zugeschnitten. Durch den Gebäudewinkel entsteht eine geschützte Innenhofsituation, welche sich zum öffentlichen Grünzug orientiert. Innerhalb des geplanten Grünzugs kann den Pflegebedürftigen zudem ein weitergehendes Angebot für Spaziergänge und zum Aufenthalt im Grünen gegeben werden.

Die Nachfrage nach Einzelhausbauplätzen ist in den letzten Jahren zunehmend gestiegen. Für die im Baugebiet festgesetzten Baufenster der Reihen- Ketten- und Doppelhäuser sollen Einzelhausbauplätze geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen werden entsprechend angepasst. Die Geschossigkeit sowie die Dachformen sollen erhalten bleiben. Gleichzeitig soll die Erschließung der neuen Einzelhausbauplätze über Stichstraßen neu geregelt werden. Die bisher geplante Erschließung der Neubauplätze über den Grünzug soll aufgegeben und die Wohnstraßenfläche den Bauplätzen zugeschlagen werden.

Flächennutzungsplan / Entwicklungsgebot

Das zur Überplanung anstehende Gebiet ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt und bietet bisweilen noch Erweiterungsmöglichkeit nach Süden.

Dem Entwicklungsgebot ist somit ausreichend Rechnung getragen.

Verfahren / Bebauungsplanänderung

Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Ausweisung soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Da die überplante Grundfläche unter 20.000 m² liegt, wird das Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die erneute Überplanung des Gebiets trägt dazu bei, dass der bereits überplante, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und eine verbesserte Wohnraumsituation sowie sparsamere Erschließungen ermöglicht werden.

Gemäß § 13 a wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Des Weiteren handelt es sich um bereits überplante Fläche die dem Innenbereich nach § 30 BauGB zuzuordnen sind. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist für Eingriffe in Natur und Landschaft keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Sabine Stengel