

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 13.09.2017	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.09.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst.Nr. 3935', Balingen

Satzungsbeschluss

Anlagen: 7

1. Abwägungsprotokoll
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 03.07.2017
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 03.07.2017
5. Begründung vom 03.07.2017
6. Luftbild, Geltungsbereich
7. Akt. Planung Wohnbau Balingen vom 12.05.2017 mit Schnitt Nachbarbebauung

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (*Anlage 1* zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst.Nr. 3935“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verwaltungskosten ca. 20.000€

Die Kostentragung wurde auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und wird vom Grundstückseigentümer und Investor übernommen.

Eine Teilfläche des bisher als Fußgängerbereich / Bushaltestelle hergestellten städtischen Grundstücks, Flurstück Nr. 3961 mit ca. 300 m² soll an die Wohnbau Balingen veräußert werden. Die verbleibende öffentliche Fläche muss angepasst und umgestaltet werden. Vereinbarungen zu Folgekosten und zur Kostentragung sind im Rahmen der Grundstücksverhandlungen zu treffen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Wohnquartier zwischen „Liegnitzer Straße“, „Breslauer Straße“ und der Straße „Auf Schmiden“ ist geprägt durch Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhausbebauungen. Die Gebäude entstanden überwiegend Anfang der 1960er Jahre und befanden sich einst in städtischem Eigentum.

Die nun vorliegende Bebauungsplanänderung wurde auf Antrag des Eigentümers, der Wohnbau Balingen, durchgeführt. Im Wege der Nachverdichtung soll auf dem Flurstück Nr. 3935 ein weiteres Mehrfamilienwohngebäude sowie zahlreiche Garagen, Carports und Stellplätze geschaffen werden.

Das Flurstück Nr. 3935 weist eine Gesamtflächengröße von 3.777 m² auf. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit Satteldach und 14 Wohneinheiten sowie die dazugehörigen Garagen und Stellplätze. Nach Westen grenzt eine öffentliche Fläche an, die unter anderem als Bushaltestelle, Standort für eine Umspannstation, öffentlicher Parkraum und als Glascontainerstandort dient.

Planungsrecht

Durch die nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplanänderung wird eine innerstädtische Fläche im Balinger Stadtgebiet „Schmiden“ überplant. Das Plangebiet lag bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets „Schmiden II. Teil“ mit Rechtskraft vom 13.03.1964. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 weist ein Baufenster für eine dreigeschossige Bebauung sowie ein weiteres Baufenster entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einer eingeschossigen Bebauung aus. Dieses Baufenster wurde bis dato nicht genutzt. Im Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch 2 Garagenfenster, die ebenfalls bisher nicht realisiert wurden.

Neubebauung

Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist im nördlichen Teil des Grundstücks 3935 der Neubau eines 4-geschossigen Gebäudes mit Flachdach geplant. Im Gebäude sollen 25 barrierefreie Wohneinheiten untergebracht werden, die durch Laubengänge erschlossen sind.

Verkauf einer städtischen Teilfläche/ Gestaltung städtische Bushaltestelle

Zur Umsetzung der Planung ist eine Grundstücksneuordnung sinnvoll. Die nach Westen angrenzende öffentliche Fläche entlang der Straße „Auf Schmiden“ wird dabei neu geordnet und eine ca. 300 m² große Teilfläche dem Baugrundstück zugeschlagen. Da es sich um eine bisher weitgehend ungestaltete öffentliche Asphaltfläche handelt, ist eine Neuordnung mit teilweiser Einbeziehung in das Baugrundstück und Neugestaltung der verbleibenden öffentlichen Fläche mit Bushaltestelle und kleinerem Aufenthaltsbereich mit Begrünung städtebaulich sinnvoll. Auch der Standort für die Glascontainer muss in diesem Zusammenhang neu definiert werden.

Bei der Gestaltung der öffentlichen Bushaltestelle werden die Belange von mobilitätseingeschränkten Menschen berücksichtigt. Dies bedeutet, dass die Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs mit einem insgesamt 12 m langen Hochboard mit 18 cm Höhe zum optimierten Ein- und Aussteigen.

Die Planung für den öffentlichen Bereich Bushaltestelle korrespondiert mit der kürzlich im Technischen Ausschuss vorgestellten Planung zur möglichen Neugestaltung im Nahversorgungsreich Schmiden.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan „Auf Schmiden“ aus dem Jahr 1964 wurde bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossigkeit und Dachform den heutigen Anforderungen angepasst und

geändert. Im Wege der Nachverdichtung wird eine 4-geschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das mit 3.777 m² vergleichsweise sehr große Grundstück sehr gut für eine Nachverdichtung, welche den gesetzlichen Vorgaben eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht und der Schonung von Außenbereichsflächen dient. Die Änderung erfolgt unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Am 13. Dezember 2016 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht konnte abgesehen werden. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 25. April 2017 durch den Gemeinderat gebilligt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22. Mai bis 23. Juni 2017. Für Eingriffe in Natur und Landschaft war keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen.

Umsetzung der Planung

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kann die städtische Teilfläche veräußert werden. Der Antrag auf Baugenehmigung wurde parallel beantragt, so dass mit Planreife bzw. nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung und der Örtlichen Bauvorschriften über die Baugenehmigung entschieden werden kann.

Sabine Stengel