

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 06.12.2017	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 19.12.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Stingstraße / Etzelbach - Teilbereich 1', Balingen

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 10

1. Wettbewerbsergebnis vom 02.11.2017
2. Abwägungsvorschlag
3. Entwurf Satzung
4. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 28.11.2017
5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) Wick+Partner vom 28.11.2017
6. Begründung, Wick+Partner vom
7. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 28. November 2017
8. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom November 2017
9. Umgestaltung Kreuzung Stingstraße/ Charlottenstraße, Planungsgruppe Kölz GmbH Stadtplanung – Verkehrsplanung – Architektur vom Mai 2016
10. Berichtigung Flächennutzungsplan

Beschlussantrag:

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Das Bebauungsplanverfahren wird für den ca. 1,4 ha umfassenden, zwischen der Charlottenstraße, Stingstraße, Keplerstraße und dem Etzelbach gelegenen ,Teilbereich 1' weitergeführt.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Das Verfahren wird nach § 245 c BauGB auf die BauGB Novelle 2017 umgestellt.

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 2)

entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Stingstraße / Etzelbach“ in Balingen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Die Entwürfe sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 23.000 €
Gutachten und Fachplanungen (aktueller Stand)	ca. 25.000 €
Verkehrsplanung Kreisverkehr Charlottenstraße/Stingstraße	<u>ca. 5.000 €</u>
Summe	ca. 53.000 €

Der Grundstückseigentümer und Investor ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und hat die Durchführung beantragt. Zur Sicherung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, zur Durchführung des Verfahrens sowie zur Regelung der Kostenübernahme in angemessener Höhe wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Mit der vertraglichen Verpflichtung zur Kostenübernahme wird die Stadt in die Lage versetzt, das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich 1 durchzuführen. Die anteiligen Verfahrens- und Planungskosten in Höhe von 20.000 € sowie die weiteren Kosten für Fachplanungen und Gutachten, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) etc. werden vom Antragsteller übernommen.

Der Antragsteller ist darüber hinaus zur Durchführung von Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes verpflichtet. Er trägt als Folgekosten die angemessenen Aufwendungen für Artenschutzmaßnahmen und für die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Bereich des Gewässerrandes. Zur Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen außerhalb des Gebietes soll ein Pacht- und Durchführungsvertrag mit der Stadt Balingen abgeschlossen werden.

Im Bereich der Verkehrsflächen – zukünftiger Kreisverkehr und Ausbau der Keplerstraße - ist Grunderwerb durch die Stadt erforderlich.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet für den Teilbereich 1 des Bebauungsplanes ‚Stingstraße / Etzelbach‘ liegt im Südosten der Innenstadt von Balingen in direkter Nachbarschaft zur Stadthalle. Im Südwesten wird das Gebiet von der Stingstraße, im Nordwesten von der L 365 (Charlottenstraße), im Nordosten vom Etzelbach und im Südosten von der nicht ausgebauten Keplerstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfasste beim Aufstellungsbeschluss, der am 27. Mai 2014 gefasst wurde, eine Flächengröße von ca. 1,9 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den Teilbereich 1 umfasst noch 1,4 ha. Erweitert wurde das Plangebiet um den Kreuzungsbereich Charlottenstraße/Stingstraße, der mittelfristig in einen Kreisverkehr umgebaut werden soll. Zu einem späteren Zeitpunkt überplant werden soll der zwischen Keplerstraße und Bundesstraße B 27 gelegene Teilbereich 2.

Bei dem nun zur Überplanung anstehenden Gebiet handelt es sich um einen sehr gut integrierten, innerstädtischen Standort, der hinsichtlich seiner Bebauung bis dato untergenutzt war und erhebliche Potentiale für eine Innenentwicklung bietet. Die Firma Denking GmbH aus Jungingen konnte umfangreiche Grunderwerbe zwischen Charlottenstraße und Keplerstraße tätigen. Dort soll nun eine Quartiersentwicklung mit Schwerpunkt im Wohnungsbau realisiert werden.

Um einen nachhaltigen und angemessenen Städtebau bei hoher Wohnqualität sicherzustellen, wurde mit Unterstützung der Stadt Balingen ein Städtebaulicher und Architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Wettbewerb und Bauvorhaben

15 Architekturbüros aus Baden-Württemberg wurden eingeladen. Der Wettbewerb wurde mit der Preisgerichtssitzung am 09.12.2016 und der anschließenden öffentlichen Ausstellung der Preisträger erfolgreich abgeschlossen. Das Preisgericht setzte sich aus 5 renommierten Fachpreisrichtern, 4 Sachpreisrichtern, deren Stellvertreter sowie den Fraktionsvertretern als Sachverständige zusammen.

Die Jury hat einstimmig empfohlen, den Entwurf des Architekturbüros Glück+Partner aus Stuttgart als ersten Preisträger einer Realisierung des Projektes zugrunde zu legen.

Die geplante Bebauung besteht aus insgesamt 9 drei- bis viergeschossigen Punkthäuser mit polygonalen Grundrissen. Entlang der begleitenden Straßen stehen die Gebäude auf Linie und formen damit die Straßenräume in der Maßstäblichkeit. Die Zwei- und Dreispänner haben gut orientierte Grundrisse. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und haben einen direkten Zugang zu den Stellplätzen, die in einer Tiefgarage untergebracht sind. Der Topografie folgend soll auf zwei Ebenen eine Tiefgarage mit 158 Parkplätzen entstehen.

Das Ergebnis des Wettbewerbs dient nun als Grundlage für den Bebauungsplan ‚Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1‘.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, in integrierter Lage eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung sicherzustellen sowie die Ortslage zu arrondieren.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für den Bau von 3 Wohn- und Geschäftshäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser schaffen. Insgesamt sollen im Wohnquartier Stingstraße/ Charlottenstraße 93 Wohneinheiten und 6 Geschäftseinheiten sowie eine Tiefgarage realisiert werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO im Rahmen der BauGB-Novelle 2017, wird im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung das Nebeneinander von Gewerbe, Freizeit und Wohnen erleichtert und planerisch eine nutzungsgemischte Stadt bzw. Stadtquartiere ermöglicht. Das Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Dies bedeutet, dass sich Wohn- und Gewerbenutzung

mit Einzelhandel, Büro, kulturellen, sozialen und sonstigen Einrichtungen durchmischen und gemeinsam existieren können.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage steigert die Freiraumqualität des Quartiers und erhöht zugleich die Aufenthaltsqualität. Die Zufahrten der Tiefgarage befinden sich an der Stingstraße und der Charlottenstraße. Mit der Durchgrünung des Plangebietes fügt sich die Bebauung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild ein. Die ausgewiesenen Stellplätze dienen insbesondere der Einzelhandels- und der gewerblichen Nutzung.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften wurden gestalterische Vorgaben festgesetzt, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt. Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohn- und Geschäftsnutzung geschaffen werden, die dem östlichen Stadteingang gerecht wird.

Das unmittelbar am Kreisverkehr gelegene Gebäude ist entsprechend der Beschlussfassung des Gemeinderats mit 4 Vollgeschossen (anstatt gewünschten 5 Vollgeschossen) geplant. Die weiteren Gebäude werden mit 3 Vollgeschossen plus zurückgesetztem Staffelgeschoss als Vollgeschoss ausgewiesen.

Umgestaltung Kreuzungsbereich Stingstraße/Charlottenstraße/Eckenfelderstraße

Im Rahmen der mittelfristigen Verkehrsplanung ist eine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Stingstraße/Charlottenstraße/Eckenfelderstraße angedacht. Die Kreuzung mit Lichtsignalanlage ist Teil des östlichen Ringes, der 1982 zur Umfahrung der Innenstadt umgebaut wurde.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse und der Stadteingangssituation insgesamt, ist der Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr mittel- bis langfristig vorgesehen. Unser Verkehrsplaner, das Büro Prof. Kölz, hat hierzu einen ersten Planentwurf erstellt. Im nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf „Stingstraße / Etzelbach - Teilbereich 1“ soll der Kreisverkehr planungsrechtlich gesichert werden, was auch der Rechtsklarheit in Bezug auf die anstehende Neubebauung des Quartiers dient.

Gleichzeitig wird gewährleistet, dass die Neubebauung, die Anordnung der oberirdischen Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage sowohl mit der aktuellen Verkehrssituation als auch mit einer zukünftigen Verkehrsplanung kompatibel sein werden. Der Bebauungsplan sichert zudem die für den zukünftigen Kreisverkehr erforderlichen Flächen. Der geplante Kreisverkehr soll einen Durchmesser von 26 Metern aufweisen (analog den Kreisverkehren an Bahnhofstraße bzw. Wilhelmstraße), womit der Verkehrsbedeutung und der Topographie Rechnung getragen wird. Auch die zukünftigen Straßen- und Gehwegbreiten werden festgelegt.

Städtisches Grundstück Charlottenstraße 31 (Stadtarchiv)

Die Bebauung des Quartiers Charlottenstraße / Stingstraße / Keplerstraße durch den Investor muss nach aktuellem Stand voraussichtlich in zwei Bauabschnitten realisiert werden.

Auf dem Gelände befindet sich derzeit noch das städtische Gebäude Charlottenstraße 31 (Flst.Nr. 1196/3), das heutige Stadtarchiv. Schon in der Wettbewerbsauslobung wurde ausgeführt, dass erst in einer zweiten Bauabschnittsphase von einem Grunderwerb durch den Investor und einem Abriss des Gebäudes auszugehen ist. Hierfür ist Voraussetzung, dass die Stadt das Stadtarchiv an anderer Stelle, außerhalb des Wettbewerbsgebiets plant. Eine funktionierende, stadträumlich verträgliche Lösung ist Voraussetzung für die Gesamtrealisierung.

Der Investor ist jedoch aus wirtschaftlichen und technischen Gründen stark an einer Gesamtrealisierung interessiert. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der sofortigen, umfassenden Herstellung der Tiefgarage im ersten Abschnitt. Da es auch im Interesse der Stadt Balingen liegt, das Neubauvorhaben möglichst umfassend zeitnah realisieren zu können, werden derzeit von städtischer Seite Alternativstandorte sowie Finanzierungsmöglichkeiten für eine Verlagerung des Stadtarchivs untersucht. Erste Ergebnisse sollen dem Gemeinderat im Januar/Februar 2018 vorgelegt werden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt teilweise in den Immissionsbereichen der Bundesstraße B 27, der Charlottenstraße und der Stingstraße. Insgesamt ist das Plangebiet bzw. die darin enthaltenen Wohnnutzungen angemessen gegen den Verkehrslärm dieser Straßen zu schützen.

Entlang der B 27 ist in der Vergangenheit an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße auf einer Streckenlänge von ca. 140 m keine Lärmschutzwand realisiert worden. Eine rechtliche Erfordernis war nicht gegeben, so dass der Bund als Träger der Straßenbaulast von aktivem Lärmschutz absah.

Entlang der Bundesstraße B 27 fällt das Gelände von der Stingstraße, die mittels einer Brücke über die Bundesstraße geführt wird, bis zum Etzelbach stark ab. Das hat zur Folge, dass der südliche Teil des Plangebietes deutlich über der Bundesstraße liegt, während am Nordrand des Gebietes die Bundesstraße B 27 ca. 5,0 m über dem angrenzenden Geländeniveau verläuft.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen aufgrund des angrenzenden Verkehrs der Charlottenstraße, Stingstraße und der Bundesstraße B 27 auf das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen erstellt. Darin wurden auch die Lärmemissionen der Stadthalle untersucht.

Zur Verringerung der Verkehrsimmissionen im Bereich der zukünftigen Wohnbebauung wurden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Aktiver Lärmschutz kommt dabei grundsätzlich vorrangig zur Anwendung.

Durch das Büro Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen, wurden Kostenschätzungen für eine 2,50 m und eine 4,50 m hohe Lärmschutzwand zum Lückenschluss entlang der B 27 erstellt. Nach dem Verursacherprinzip wären die angemessenen Bau- und Herstellungskosten vom Investor zu tragen. Die Kostentragung war über einen städtebaulichen Vertrag auch im Vorfeld abgesichert worden. Nachdem sich jedoch bereits die Kosten für die 2,50 m hohe, ca. 140 m lange Lärmschutzwand auf über 800.000 € belaufen, soll angesichts der nur vergleichsweise geringfügigen Überschreitungen der gesetzlichen Lärmgrenzwerte im Sinne der Angemessenheit und unter besonderer Würdigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Nachverdichtung und Innenentwicklung von der Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme an der B 27 abgesehen werden. Entlang der Stingstraße und der Charlottenstraße, wo ebenfalls vergleichbare Lärmgrenzwertüberschreitungen vorkommen, sind Lärmschutzwände städtebaulich nicht angemessen und geboten.

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind daher entsprechend bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Neubauvorhaben, einschließlich des Einbaus von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen im Bebauungsplan vorgesehen. Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm bei Wohnnutzung ab LPB (Lärmpegelbereich) III kann erbracht werden. Der Nachweis ist gemäß DIN 4109 zu führen und ist unabhängig von der Gebietsausweisung.

Inwieweit der Teilbereich 2 zwischen Keplerstraße und Bundesstraße B 27 zu einem späteren im Rahmen der Nachverdichtung mit Wohnbebauung bebaubar ist und genutzt werden kann, muss zum Zeitpunkt der Überplanung, bei städtebaulicher Erfordernis und Flächenverfügbarkeit, erneut überprüft werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Bei dem Verfahren handelt sich um eine Bebauungsplanänderung. Das Plangebiet ist bisher teilweise durch den einfachen Bebauungsplan „Innenstadt – Art der baulichen Nutzung“ (Rechtskraft 16.03.2006) überplant. Darüber hinaus ist die Baulinienfeststellung zwischen Hirschbergstr., Stingstr., Eyachstr. und Bundesstraße 27“ mit Rechtskraft vom 24.02.1961) maßgeblich.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Stingstraße/ Etzelbach – Teilbereich 1“ wurde auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) mit Wirkung vom 24.10.2015 aufgestellt. Das Verfahren wird nun

auf die BauGB Novelle 2017 umgestellt. Der Abwägungsvorschlag, die Billigung sowie der Satzungsbeschluss werden auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S 2808) gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und 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 wird.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt das Plangebiet im Bereich des bestehenden Stadtarchivs als Fläche für Gemeinbedarf sowie die restlichen Flächen als Mischbauflächen und Wohnbauflächen dar. Entlang des Etselbaches ist eine Grünfläche dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a BauGB berichtigt und das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt werden.

Umsetzung der Planung und Baumaßnahme

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes kann im Bereich des zukünftigen Kreisverkehrs sowie als Erweiterungsfläche für die Keplerstraße eine Grundstücksneuordnung erfolgen, mit dem Zweck der eigentumsrechtlichen Sicherung der Verkehrsflächen.

Auf dem sich in Privateigentum befindlichen Areal wurde bereits ein Teil der Abbrucharbeiten durchgeführt. Nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beabsichtigt der Bauträger kurzfristig die Einreichung des Baugesuches für das gesamte Neubauvorhaben.

Eine zeitnahe Bebauung in der zweiten Jahreshälfte 2018 unter Anwendung der neuen Festsetzungen des Bebauungsplans ist zu erwarten. Im ersten Bauabschnitt entstehen jedenfalls 8 Gebäude.

Sabine Stengel