

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 09.05.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 05.06.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Stingstraße / Etzelbach - Teilbereich 1', Balingen****Billigung der Änderung des gebilligten Entwurfs und Satzungsbeschluss****Anlagen: 10**

1. Fortgeführtes Wettbewerbsergebnis vom 02.11.2017
2. Abwägungsvorschlag
3. Satzung
4. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 12.03.2018
5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) Wick+Partner vom 12.03.2018
6. Begründung, Wick+Partner vom 12.03.2018
7. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 28. November 2017
8. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom November 2017
9. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom März 2018
10. Umgestaltung Kreuzung Stingstraße/ Charlottenstraße, Planungsgruppe Kölz GmbH Stadtplanung – Verkehrsplanung – Architektur vom Mai 2016
11. Berichtigung Flächennutzungsplan

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.01.2018 bis einschließlich 23.02.2018 eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 2 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nach der Billigung vorgenommenen Ergänzungen und Berichtigungen des Bebauungsplanes werden gebilligt.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Stingstraße/ Etzelbach – Teilbereich 1“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 245 c BauGB zur Billigung mit Auslegungsbeschluss auf die BauGB-Novelle 2017 umgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 23.000 €
Gutachten und Fachplanungen (aktueller Stand)	ca. 25.800 €
Verkehrsplanung Kreisverkehr Charlottenstraße/Stingstraße	<u>ca. 5.000 €</u>
Summe	ca. 53.800 €

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 wird ein Pacht- und Durchführungsvertrag mit der Stadt Balingen abgeschlossen.

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, und umfasst ca. 1,4 ha. Erweitert wurde das Plangebiet um den Kreuzungsbereich Charlottenstraße/Stingstraße, der mittelfristig in einen Kreisverkehr umgebaut werden soll. Im Südwesten wird das Gebiet von der Stingstraße, im Nordwesten von der Landstraße L 365 (Charlottenstraße), im Nordosten vom Etzelbach und im Südosten von der nicht ausgebauten Keplerstraße begrenzt.

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

Teilbereich 2

Das Plangebiet umfasste beim Aufstellungsbeschluss, der bereits am 27. Mai 2014 gefasst wurde, eine Flächengröße von ca. 1,9 ha. Das Verfahren wurde anschließend für den Teilbereich 1 westlich der Keplerstraße getrennt weitergeführt, nachdem im Rahmen der Planungsuntersuchungen festgestellt wurde, dass für den Bereich östlich der Keplerstraße zunächst noch keine Flächenverfügbarkeit hergestellt werden kann und eine Wohnnutzung zudem nur über einen aktiven Lärmschutz an der B 27 lärmschutzrechtlich realisierbar ist.

Das Bebauungsplanverfahren für den Teilbereich 2 zwischen Keplerstraße und Bundesstraße B 27 soll daher erst bei Vorliegen konkreter Bauabsichten weitergeführt werden. Der Umfang der Nachverdichtung sowie die Art der Nutzung ist abhängig von der Verkehrslärmbelastung B 27 und ggf. möglicher Lärmschutzmaßnahmen.

Wettbewerb und Bauvorhaben

Der vom Bauherrn ausgelobte Realisierungswettbewerb mit 15 Architekturbüros aus Baden-Württemberg 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 Fraktionsvertretern aus dem Gemeinderat 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. Das Ergebnis des Wettbewerbs diente als Grundlage für den Bebauungsplan ‚Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1‘.

Die Bebauung besteht aus insgesamt 9 Stadthäuser 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 die Tiefgarage auf zwei Ebenen mit insgesamt 158 Stellplätzen entstehen.

Bebauungsplan/ Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, in integrierter Lage, eine städtebaulich geordnete Bebauung sicherzustellen sowie die Ortslage zu arrondieren.

Der Bebauungsplan schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für den Bau von 3 Wohn- und Geschäftshäuser sowie 6 Mehrfamilienhäuser. Insgesamt werden im Wohnquartier Stingstraße/ Charlottenstraße 93 Wohneinheiten und 6 Geschäftseinheiten sowie

die Tiefgarage mit 158 Stellplätzen realisiert. Die Gebäude werden jeweils mit 3 Vollgeschossen zuzüglich zurückgesetztem Staffelgeschoss festgelegt.

Als Art der baulichen Nutzung wurde 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. Zufahrten zur Tiefgarage befinden sich an der Stingstraße und an der Charlottenstraße. Mit der Durchgrünung des Plangebietes fügt sich die Bebauung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gut ein. Die festgesetzten oberirdischen Stellplätze dienen insbesondere der Einzelhandels- und der gewerblichen Nutzung und sollen für Kunden und Nutzer leicht und gut auffindbar sein.

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

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 angelegt wurde.

Zur Verbesserung der verkehrlichen Verhältnisse und der Stadteingangssituation insgesamt, ist der Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehr mittel- bis langfristig vorgesehen. Der im städtischen Auftrag tätige Verkehrsplaner, das Büro Prof. Kölz, hat hierzu einen ersten Planentwurf erstellt. Im nun zur Satzung anstehenden Bebauungsplan „Stingstraße / Etzelbach - Teilbereich 1“ wird der Kreisverkehr planungsrechtlich gesichert, 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 der zukünftigen Verkehrsplanung kompatibel sein werden.

Der Bebauungsplan sichert zudem die für den zukünftigen Kreisverkehr erforderlichen Flächen. Der geplante Kreisverkehr wird der Verkehrsbedeutung sowie der Topographie Rechnung tragen. Auch die zukünftigen Straßen- und Gehwegbreiten werden festgelegt.

Langfristig ist auch die Umgestaltung der weiteren Kreuzungsbereiche entlang des Östlichen Ringes zur Umgestaltung in Kreisverkehr entsprechend der finanziellen Möglichkeiten angedacht.

Verkehrslärm

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

Entlang der Bundesstraße B 27 ist in der Vergangenheit an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße auf einer Streckenlänge von ca. 140 m keine Lärmschutzwand realisiert worden. Die lärmschutzrechtliche Anforderung war zum Zeitpunkt der maßgeblichen Planfeststellung zum Ausbau der B 27 in den 80er Jahren noch nicht gegeben, so dass der Bund als Träger der Straßenbaulast von aktivem Lärmschutz absehen konnte.

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 B 27 liegt, während diese am Nordrand des Gebietes 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 ist dabei zunächst grundsätzlich vorrangig vor passivem Schallschutz zur Anwendung zu bringen.

Durch das Büro Breinlinger Ingenieure, Tuttlingen, wurden Kostenschätzungen für sowohl eine 2,50 m als auch eine 4,50 m hohe Lärmschutzwand zum Lückenschluss entlang der B 27 erstellt. Nach dem Verursacherprinzip wären die Bau- und Herstellungskosten vom Investor zu tragen, sofern diese zu angemessenen Kosten realisierbar sind. Die hierzu dienende 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, insbesondere auch aufgrund rechtlicher Vorgaben durch die Straßenbaubehörde 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 machbar.

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs sind daher entsprechende bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Neubauvorhaben, einschließlich des Einbaus von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen im Bebauungsplan vorgegeben. 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.

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.

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

Am 19.12.2017 wurde durch den Gemeinderat der Beschluss zur Billigung des Entwurfes mit öffentlicher Auslegung gefasst. Der gebilligte Bebauungsplanentwurf wurde vor der öffentlichen Auslegung im vereinfachten Verfahren geändert.

Erste Änderung vom 20.12.2017 vor der öffentlichen Auslegung

Mit Datum 28.11.2017/20.12.2017 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, der Textteil und die Begründung im vereinfachten Verfahren in Teilen geändert.

Übersicht Änderungen (Datum 20.12.2017):

- Anpassung der Festsetzung zu Staffelgeschossen/ Zuordnung Vollgeschosse (Punkt 2.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Berichtigung der Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (Punkt 2.5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Festsetzungen Ausnahmen entfällt (Punkt 1.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Anpassung der Formulierung bei Dachform und Dachneigung (Punkt 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften)

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 19.01.2018 bis 23.02.2018 eingegangenen Anregungen soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 2) entschieden werden.

Zweite Änderung/Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es handelt sich im Wesentlichen um Ergänzungen im Textteil zur Klarstellung und eine Fortschreibung der Begründung, so dass keine neue Betroffenheit gegeben war.

- Punkt 12.1 Textteil – Gewässerrandstreifen ergänzt
- Ergänzung der Hinweise im Textteil zu Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Stingstraße/ Etzelbach – Teilbereich 1“ können nun entsprechend dem beigefügten Entwurf mit Stand vom 13.03.2018 als Satzung beschlossen werden.

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 Etzelbaches ist eine Grünfläche dargestellt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a BauGB berichtigt und das Plangebiet als urbanes Gebiet dargestellt werden.

Städtisches Grundstück Charlottenstraße 31 (Stadtarchiv)

Die Bebauung des Quartiers Charlottenstraße / Stingstraße / Keplerstraße 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. Das Stadtgebiet Balingen wurde durch die Verwaltung auf geeignete Standorte hin umfassend untersucht. Am 17. Januar hat der Technische Ausschuss im Rahmen der Anhörung den Verkauf und die Standortuntersuchung erstmals öffentlich beraten. Eine abschließende Standortentscheidung und möglicherweise ein Grundsatzbeschluss zu einer Realisierbarkeit kann voraussichtlich bis Juni dieses Jahres den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden, sobald alle Untersuchungen und eine gesicherte Kostenschätzung vorliegen.

Umsetzung der Planung und Baumaßnahme

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde eingereicht und befindet sich im Verfahren. Mit den Erdarbeiten soll zeitnah begonnen werden.

Sabine Stengel