

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 14.11.2018	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 22.11.2018	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 27.11.2018	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Buhren-Ost, Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5", Balingen-Dürrwangen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen: 4

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Geltungsbereich Abgrenzungsplan rechtskräftiger Bebauungsplan
4. Geltungsbereich Luftbild rechtskräftiger Bebauungsplan
5. Bauvorhaben

#### Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan „Buhren-Ost“ mit Rechtskraft vom 02.07.1977 soll im Bereich Balingen Straße/ Beethovenstraße ‚Buhren-Ost Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5‘ (Abgrenzungsplan) mit dem Ziel geändert werden, im Wege der Innenentwicklung und Nachverdichtung ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen sowie die Bebaubarkeit entsprechend den aktuellen Bedürfnissen zu regeln und straßenbegleitend eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss und im straßenabgewandten Bereich eine zumindest Bebauung mit Flachdach zu ermöglichen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – 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 nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

---

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich.

Die Verfahrens- und Planungskosten werden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten sowie anhand von tatsächlichen Kosten ermittelt. Der Eigentümer der Flurstücke 727/2, 727/4 und 727/5 ist als Antragsteller an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Antragsteller ist darüber hinaus zur Durchführung von Maßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtet.

### **Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das insgesamt ca. 4.846 m<sup>2</sup> große, zur Überplanung anstehende Gebiet setzt sich aus den Grundstücken Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5 zusammen. Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Frommern/Dürrwangen. Durch die „Balingener Straße“ (L446) und die „Beethovenstraße“ ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Schulverbund Frommern, welcher fußläufig erreichbar ist. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt das Nahversorgungszentrum „Buhren“ mit Neukauf, Metzger, Banken, Ärzten, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistern.

Buhren wurde schwerpunktmäßig in den 1960er und 1970er Jahren aufgesiedelt und ist geprägt durch unterschiedliche, überwiegend verdichtete Bauformen. So sind in den maßgeblichen Bebauungsplänen beispielsweise entlang der Balingener Straße unterschiedliche Gebäudetypen und Geschossigkeiten festgesetzt. Bis zu 9 Geschosse sind im Einzelfall zulässig. Lediglich die damals bereits bestehende ältere Einfamilienhausbebauung wurde planungsrechtlich übernommen und jeweils als 1-geschossige Bebauung mit Satteldach festgesetzt.

Bei dem zur Überplanung anstehenden Areal handelt es sich um die Grundstücke der ehemaligen Gaststätte „Bohlstüble“ mit Kegelbahn, welche im September 1981 genehmigt wurde und seit einigen Jahren leersteht. In Abstimmung mit den Eigentümern wurde das südwestlich angrenzende Grundstück Beethovenstraße 8 ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen. Es ist derzeit mit einem eingeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit Satteldach sowie verschiedenen Nebengebäuden und einer Parkieranlage bebaut und eignet sich grundsätzlich auch für eine Nachverdichtung.

Durch den Verkauf des Grundstücks Bohlstüble an einen Investor, kann die Gaststätte abgerissen und im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer attraktiven Wohnnutzung zugeführt werden.

### **Planungsrechtliche Situation/ Änderung des Bebauungsplanes**

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt im Bebauungsplan „Buhren-Ost“ mit Rechtskraft vom 02.07.1977.

Der aktuelle Bebauungsplan weist ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) aus. An der Ecke Balingener Straße/ Ebinger Straße / Beethovenstraße enthält der Bebauungsplan ein großzügiges Baufenster für eine 3-geschossige Flachdachbebauung. Die Bereiche mit den Gebäuden Balingener Straße 7 und Beethovenstraße 8 wurden damals für eine 1-geschossige Bebauung mit Satteldächern einer Neigung zwischen 24° und 33° ausgewiesen. Diese beiden Gebäude bestanden bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Buhren-Ost im Jahr 1977, weshalb der Bebauungsplan hier den nur den tatsächlichen Bestand widerspiegelte, das Bohlstüble dagegen wurde erst anschließend auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes errichtet.

Bereits damals wollte der Plangeber eine städtebauliche Verdichtung mit einer 3-Geschossigkeit an diesem Kreuzungsbereich, welche jedoch über das spätere Bauvorhaben des Bohlstübles nicht ausgeschöpft bzw. realisiert wurde.

### **Bauvorhaben**

Für die ca. 3000 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche (Flst.Nr 327/2, 327/4, 327/5) wurde von Investorenseite straßenbegleitend eine 3-geschossige Bebauung mit einem Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss und begrüntem Flachdach geplant. Der Gebäudekomplex wird durch ein weiteres zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach im rückwärtigen Bereich ergänzt.

Insgesamt können auf dem Grundstück des ehemaligen Bohlstüble in diesem Zusammenhang rund 29 Miet- und Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 70,00 m<sup>2</sup> bis 136,00 m<sup>2</sup> entstehen.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Tiefgarage mit 50 Stellplätzen geplant, die über die

Balinger Straße erschlossen werden soll.

Am 18. Oktober wurde die unverbindliche Planung dem Ortschaftsrat Frommern vorab vorgestellt.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Im Sinne einer geordneten Innenentwicklung sollen Leerstände beseitigt und eine angemessene Nachverdichtung und Wohnnutzung in zentraler Lage ermöglicht werden. Die fußläufig erreichbare Infrastruktur mit Nahversorgungs- sowie Schulzentrum und die Nähe zur örtlichen Bushaltestelle erhöhen die Attraktivität des Areals.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlage für das Wohnbauvorhaben mit Tiefgarage an der Ecke Balinger Straße / Beethovenstraße schaffen.

Insgesamt sollen im Wohnquartier 29 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage realisiert werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Baufenster soll straßenbegleitend angepasst und einheitlich eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss als sogenanntes Nicht-Vollgeschoss ermöglicht werden. Bereits heute sind Teile dieses Baufensters entsprechend bebaubar. Von der nordwestlichen Grundstücksgrenze soll mit dem Baufenster weiter abgerückt und eine 2-geschossige Flachdachbebauung ermöglicht werden. Eine vergleichbare Höhenstaffelung ist auch für das Grundstück, Flst.Nr. 327/3 denkbar. Weitergehende Details sollen im weiteren Verfahren noch mit den Eigentümern abgestimmt werden. Ein Nachverdichtungswunsch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde gegenüber der Verwaltung geäußert.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung kann damit angemessen entsprochen und eine einheitliche städtebauliche Struktur entlang der Beethovenstraße bis zum Schulverbund hergestellt werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage mit 50 Stellplätzen steigert die Freiraumqualität des Quartiers und erhöht zugleich die Aufenthaltsqualität. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Balinger Straße. Mit der Durchgrünung des Plangebietes fügt sich die Bebauung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild ein.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt. Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

### **Innenentwicklung**

Die Nachverdichtung soll unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen und der Schonung von Außenbereichsflächen dienen. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft. Mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist im § 1a Baugesetzbuch fixiert. Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Maßnahmenschwerpunkt bildet die systematische Betrachtung von integrierten Potenzialflächen.

In diesem Zusammenhang wird das vorliegende Plangebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Bebaubarkeit, Flächenverfügbarkeit und Realisierungschancen geprüft und hinsichtlich weiterer Entwicklungsmöglichkeiten untersucht.

### **Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung beziehungsweise anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 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.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **Umsetzung**

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kann die Umsetzung der innörtlichen Nachverdichtungsmaßnahme beginnen. Der Baubeginn ist zeitnah geplant.

**Sabine Stengel**