

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 09.10.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 17.10.2019	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 22.10.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Konrad-Adenauer-Straße / Bühlstraße,, Balingen-Frommern

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Lagenplan; 1:1000
2. Lageplan; 1:1000 mit Luftbild
3. Übersicht Bebauungspläne 1:1500
4. Entwurfsskizze, ohne Maßstab
5. Bauvoranfrage, ohne Maßstab

Beschlussantrag:

Für die Grundstücke Flst.Nrn. 741/3, 743 und 746/1, Konrad-Adenauer-Straße 19 bis 23 und die angrenzenden Grundstücke zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Bühlstraße gemäß Abgrenzungsplan (Anlage 1) sollen ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden, mit dem Ziel, im Wege der Innenentwicklung und Nachverdichtung die zulässige Art der baulichen Nutzung neu zu regeln, ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet auszuweisen und die Bebaubarkeit entsprechend den aktuellen Bedürfnissen zu regeln.

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, eine Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen, jedoch wird eine Artenschutzprüfung (SaP) durchgeführt.

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. Durch den Bebauungsplan wird neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen. Die Kostentragung soll daher auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Die Stadt wird dadurch in die Lage versetzt, das Verfahren durchzuführen. Die Stadt ist bei der Durchführung des Verfahrens an das Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 6 BauGB gebunden, wonach die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Der Innenentwicklung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das vorliegend zur Überplanung anstehende Gebiet (Anlage 1 und 2) mit ca. 10.000 m² liegt in der Ortsmitte von Frommern/Dürrwangen. Der Bestand entlang der Waldstetter Straße und der Konrad-Adenauer-Straße setzt sich überwiegend aus einer historisch gewachsenen, mischgebietstypischen Bebauungen und Nutzungen zusammen.

Das zur Überplanung anstehende Gebiet befindet sich im Wandel. An der Konrad-Adenauer-Straße wurde bereits ein Neubauvorhaben mit einem Wohngebäude umgesetzt. Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, eine zunehmende Erneuerung mit Schwerpunkt Wohnnutzung auf. Gewerbe, Dienstleistung und Handel sind im Plangebiet rückläufig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Plangebiets untersucht und festgesetzt werden.

Die Grundstücke der ehemaligen Trikotfabrik Maag mit einem innen liegenden Grünbereich und großen befestigten Hofflächen sind derzeit eher untergenutzt. Von Eigentümerseite wird eine Nachnutzung des Areals für Wohnzwecke geprüft. Ein entsprechendes Konzept wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage vorgelegt.

Nach Süden ist das Quartier westlich der Konrad-Adenauer Straße stark durch gewerbliche Nutzungen, wie die Autoverwertung Ritzmann geprägt. Der Bereich ist auch als Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung zieht sich bis in das zur Überplanung anstehende Gebiet. Sie soll im Bebauungsplanverfahren überprüft werden.

Durch die Konrad-Adenauer-Straße und die Waldstetter Straße ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Frommern ist fußläufig erreichbar. Das Plangebiet befindet sich in der Randlage des Frommerner Nahversorgungs- und Wohnzentrums Buhren. Neukauf, Metzger, Banken, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleister sind fußläufig erreichbar. Buhren wurde schwerpunktmäßig in den 1960er und 1970er Jahren aufgesiedelt und ist geprägt durch unterschiedliche, überwiegend verdichtete Bauformen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Schulverbund Frommern und der Kindergarten Pestalozziweg.

2. Bauvoranfrage

Im Juni diesen Jahres wurde eine Bauvoranfrage der URBANBAU Stadtentwicklung und Projektmanagement GmHB aus Renningen eingereicht.

Die Bauvoranfrage (Anlagen 4 und 5) sieht vor, nach einem Abriss des Gewerbegebäudes Konrad-Adenauer-Straße 23 auf den Flurstücke 741/3; 743; 746/1 mit einer Grundstücksgesamtfläche von ca. 4.264 m² drei Wohngebäude mit bis zu 46 Wohneinheiten und 60 Tiefgaragenstellplätzen zu errichten. Ergänzend soll das Wohn- und Geschäftsgebäude Konrad-Adenauer-Straße 19 saniert und für nicht-störendes Gewerbe und bezahlbares Wohnen zur Verfügung stehen.

Das Konzept zeigt eine Mischung von barrierefreien Wohnungen für Senioren und Wohnungen für junge Menschen (Starter-Wohnungen) sowie Wohnungen, die auch für Familien geeignet sind. Die vorgesehenen Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 55 und 102 m². Dieses Wohnungsangebot eignet sich ideal für eine gute Mischung verschiedenster Bewohner in unterschiedlichen Lebensphasen.

Straßenbegleitend ist eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vorgesehen. Im innenliegenden Bereich sind zwei 2-geschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss und jeweils begrünten Flachdächern vorgesehen. Der Entwurf zeichnet sich durch großzügig begrünte Innenhofbereiche aus

Die Gebäudehöhe orientiert sich an der Fristhöhe des bestehenden Fabrikgebäudes. Bei dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude handelt es sich um ein 2 1/2-geschossiges Industriegebäude mit flachem Walmdach (Baugenehmigung 1954). Die Fristhöhe beträgt ca. 13,20 ab Eingang auf Straßenhöhe. Die Höhe der Aufzugsüberfahrt liegt bei ca. 15,20 m. Im Innenhof zeigt sich das Sockelgeschoss eines früheren ein- oder zweigeschossigen Anbaus, dessen Blech-

dach ca. 1,5 – 2 m aus dem Gelände herausragt.

Die zukünftige Tiefgarageneinfahrt entsprechend der Bauvoranfrage ist zwischen dem bestehenden gewerblich genutzten Gebäude Konrad-Adenauer-Straße 19 und dem geplanten Neubau vorgesehen ist. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die angrenzenden Wohngrundstücke durch den ruhenden Verkehr aus der neuen Nutzung nicht belastet werden.

Die grenzständige Schuppenbebauung soll erhalten werden und als Abstellgebäude für Fahrräder etc. den Wohnungen zugeordnet werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden Bedenken hinsichtlich einer Umsetzung der Planung geäußert.

Zur Untersuchung und Würdigung der aufgeworfenen bodenrechtlichen Spannungen, auch in Bezug auf das ausgewiesene Gewerbegebiet und die Bestandsbebauung, sowie zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig. Die Bauvoranfrage wurde aus diesen Gründen zurückgenommen.

3. Planungsrechtliche Situation / Umgebung

Das Plangebiet ist bisher nur teilweise qualifiziert überplant (Anlage 3).

Der Bebauungsplan Bühlstraße mit Rechtskraft 14.07.1970 weist die im Plangebiet liegenden Teilflächen der Grundstücke Flst.Nrn 751/1, 751/2 und 752, wie auch die südlich an das Plangebiet angrenzende Fläche, als Gewerbegebiet GE aus. Zulässig wäre dort eine bis zu 3-geschossige Gewerbebebauung. Tatsächlich sind die Grundstücke im Plangebiet mit einem Wohnhaus bebaut bzw. werden als Hausgarten und Garage genutzt..

Die Grundstücke Flst.Nrn. 742/2, 747 und 848 sind als Mischgebiet ausgewiesen. Die nicht überplante Fläche wäre nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) bebaubar.

Aus der Gewerbegebietsausweisung und der örtlichen Bestandssituation mit Gemengelage ergeben sich auf Dauer boden- und nachbarschaftsrechtliche Spannungen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung sollen mit diesem Bebauungsplanverfahren folgende Ziele erreicht werden:

Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der im Planungsgebiet enthaltenen Grundstücke soll untersucht und für die Zukunft in einem definierten baurechtlichen Rahmen abgesichert werden.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung soll durch die Bebauungsplanänderung angemessen entsprochen und die Entwicklung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur entlang der Konrad-Adenauerstraße und der Waldstetter Straße angestoßen werden.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gibt Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und Immobilien. Die vorliegenden bodenrechtlichen Spannungen und nachbarlichen Belange und Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die künftige Entwicklung zu schaffen.

Insbesondere soll auf der Grundlage der im Wege der Bauvoranfrage vorgelegten Planung geprüft werden, wie eine angemessene Nachverdichtung mit Wohnnutzung in zentraler Lage realisiert werden kann.

Als Art der baulichen Nutzung soll das südliche Plangebiet (Flst.Nrn 741/2 und 741/3, 751/1, 751/2, 752) als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit könnte die bestehende Wohnbebauung langfristig planungsrechtlich gesichert werden, was in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht in diesem Umfang möglich wäre.

Das zukünftige Mischgebiet könnte gleichzeitig die Pufferfunktion zwischen dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem nördlich angrenzenden Plangebiet, das entsprechend der

tatsächlichen Nutzung und unter besonderer Würdigung der Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll, wahrnehmen.

Auf Grund des angrenzenden Gewerbegebiets und der früheren Nutzung des Gebäudes Konrad-Adenauerstraße 23 als Trikotfabrik werden Immissionsschutz- und Altlastenprüfungen durchgeführt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll straßenbegleitend eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss zulassen, wie es bereits auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich der Konrad-Adenauer-Straße, zulässig ist. Bei den innenliegenden Wohngebäuden (Haus B und C) sollen eine 3-Geschossigkeit bzw. eine 2-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss festgesetzt werden.

Vorgaben zur Dachform und Dachbegrünung sowie zur Parkierung sind ebenfalls Teil der Planung. 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.

5. Innenentwicklung

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. Maßnahmenswerpunkt bildet die systematische Betrachtung von integrierten Potenzialflächen.

Der angestrebte Bebauungsplan mit Anpassungen im bestehenden Bebauungsplan Bühlstraße entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft.

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.

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

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird die Fortführung des straßenbegleitenden Fußgängerweges an der Konrad-Adenauer-Straße, der bisher eigentumsrechtlich nicht durchgehend gesichert ist, aufgenommen.

6. Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und 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 sowie Brachflächen und bauliche Missstände (Gebäudesockel im Innenhof) beseitigt werden.

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.

