**Vorlage Nr. 2020/069** AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Mw
Balingen, 19.02.2020

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Technischer Ausschuss | **öffentlich** | am 11.03.2020 | Vorberatung |
| Gemeinderat | **öffentlich** | am 24.03.2020 | Entscheidung |

**Tagesordnungspunkt**

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Urtelen - Teil 1', Balingen

# Änderung des gebilligten Entwurfs und erneute Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 18.02.2020
4. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 18.02.2020
5. Begründung, Wick+Partner vom 18.02.2020
6. Städtebaulicher Entwurf, Wick + Partner vom 18.02.2020
7. Städtebauliches Konzept, Wohnbaugenossenschaft Balingen eG vom 06.02.2019
8. Flächennutzungsplanänderung
9. Flächenermittlung, BG Urtelen Berechnung, Büro Wick+Partner vom 18.07.2019
10. Vorprüfung des Einzelfalls, Grünwerk, Stand April 2015, geändert August 2016, geändert Februar 2017
11. Grünordnungsplan, Grünwerk vom 10.02.2017
12. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 29.08.2016
13. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), November 2019
14. Geruchsuntersuchung, Müller BBM GmbH vom 09.02.2017
15. Straßenplanung Lageplan, Büro Kovacic vom 09.02.2017
16. Straßenplanung Regeldetail, Büro Kovacic vom 09.02.2017
17. Entwässerungsplanung, Büro Kovacic vom 09.02.2017
18. Entwässerung Regelquerschnitt, Büro Kovacic vom Feb. 2017
19. Bodengrunduntersuchung, GeoTech Kaiser vom 10.10.2016

## Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum mit Beschluss vom 28.03.2017 gebilligten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) entschieden.

Der vorliegenden Änderung des gebilligten Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Urteilen - Teil 1' werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf erneut gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem östlich und dem nördlich gelegenen Gewerbebetrieb einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem sich der jeweilige Betrieb verpflichtet, die Lüftungsanlage gegen Kostenerstattung binnen eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszutauschen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschiften sollen gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

## Finanzielle Auswirkungen:

| | | |
|---|---|---|
| Verfahrenskosten pauschal | ca. | 25.000,00 € |
| Städtebaulicher Entwurf / Planung | ca. | 39.000,00 € |
| Planungskosten / Änderung | ca. | 40.000,00 € |
| Quartiersplatz Gestaltung LPH 1-3 | ca. | 17.000,00 € |
| Kosten für Fachplanung und Gutachter: | | |
| Grünordnungsplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Vorprüfung des Einzelfalls | ca. | 10.000,00 € |
| Erschließungsplanung | ca. | 140.000,00 € |
| Lärmgutachten | ca. | 14.000,00 € |
| Geruchsgutachten | ca. | 6.000,00 € |
| Baugrunduntersuchung | ca. | 18.000,00 € |
| **Planungskosten gesamt (vorläufig)** | **ca.** | **309.000,00 €** |

## Besonderer Hinweis:

## Sachverhalt:

### Ausgangssituation

Am 30. September 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Balinger Baugebiet „Urtelen“ gefasst. Das insgesamt ca. 6,8 ha große Areal liegt an der Geislinger Strasse, zwischen der südlich verlaufenden Talstraße und dem nördlich gelegenen Talgraben. Es handelt sich um einen zentralen Standort in integrierter Lage, der vollständig von bestehender Bebauung umrahmt ist.

Der Bahnhof und die Balinger Innenstadt sind fußläufig in ca. 700 m erreichbar. In der Nähe des Neubaugebietes steht mit der Sichelschule eine Gemeinschaftsschule zur Verfügung, ebenso wie der städtische Kindergarten Hermann-Berg. In weniger als 500 m Entfernung befindet sich das E-Center als Nahversorger. Mit dem westlich angrenzenden Bereich um das Gewann Bonland hat das Baugebiet zudem einen unmittelbaren Anschluss an Naherholungsbereiche.

„Urtelen - Teil1“ ist der erste von insgesamt zwei Bauabschnitten und umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Die Planung und Realisierung des zweiten Teils ist abhängig vom weiteren Grunderwerb nach dem Balinger Modell.

Durch Überplanung und Nachverdichtung soll die Lücke im Siedlungsbereich geschlossen werden. Das Baugebiet erfüllt dabei die Kriterien der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

### Erster Bebauungsplanentwurf

Über das Planungsbüro Lehen 3 in Stuttgart wurde im Vorfeld eine Städtebauliche Konzeption erstellt. Diese wurde vom Stadtplanungsamt in Abstimmung mit der städtischen Liegenschaftsabteilung in Teilen überarbeitet, um speziell die Erfahrungen aus der Baulandvermarktung und Realisierung von Baugebieten der letzten Jahre in Balingen einfließen zu lassen.

Im erste Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2017 wurde ein Allgemeines Wohngebiet und zu Teilen ein Mischgebiet ausgewiesen. Die öffentliche Erschließung der Gebäude Geislinger Straße 75 bis 77 erfolgte auf Wunsch der Anwohner.

Um innerhalb des Wohngebietes eine breite Palette an möglichen Wohnformen zu bieten und gleichzeitig der großen Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen in der Kernstadt Balingen (über 200 registrierte Bauplatzinteressenten) zu entsprechen, wurden damals insbesondere freistehende Einfamilienhausbauplätze, Doppel- sowie entlang der Geislinger Straße Bauplätze für Mehrfamilienhäuser geplant.

### Geänderter Bebauungsplanentwurf

Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern und die hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen zu erfüllen, wurde am 16 März 2019 im Rahmen einer Klausurtagung beschlossen, den Bebauungsplanentwurf ‚Urtelen – Teil 1‘ zu ändern und eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit soll ein Schwerpunkt im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und des bezahlbaren Wohnraums entstehen.

Ein Konzept der Wohnbau Balingen (Anlage 7) bildet die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanüberarbeitung. Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden an die neuen städtebaulichen Bedürfnisse angepasst. Gleichzeitig wurden Anpassungen und Änderungen vorgenommen, die sich aus den im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie aus der umliegenden Gemengelage ergeben haben. Auf den Abwägungsvorschlag (Anlage 1) wird verwiesen.

Sozialer Wohnungsbau / bezahlbarer Wohnraum

Als sozialen Wohnungsbau bezeichnet man den staatlich geförderten Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können.

Entlang der Geislinger Straße (MU1) sollen insgesamt drei 5-geschossige Mehrfamilienhäuser errichtet werden, in denen insgesamt ca. 60 Wohnungen mit einem angestrebten Mietpreis von ca. 6,50 €/m² (förderfähiger Sozialer Wohnungsbau) realisiert werden.

Bei den Mehrfamilienhäusern im mittleren Quartiersbereich MU2 und MU3 sollen unter dem Aspekt des bezahlbaren Wohnungsbaus mindestens 50 % der Wohnungen mit einem angestrebten Mietpreis von 8,50 €/m² angeboten werden können. Um über eine Querfinanzierung zukünftigen Bauträgern die Umsetzung des Sozialen Wohnungsbaus auch finanziell tragbar zu ermöglichen, plant die Stadt Balingen, die direkt aneinander angrenzenden Urbanen Gebiete MU1, MU2 und MU3, an einen Bauträger zu veräußern. Das Areal soll für Bauträger öffentlich ausgeschrieben werden.

Um einen Sozialen Wohnungsbau öffentlich gefördert zu bekommen, ist es Vorgabe, dass der Mietpreis mindestens 30 % unterhalb der marktüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies bedeutet aktuell für Balingen, dass der Mietpreis nicht über ca. 6,50 €/m² liegen darf.

Im Vergleich zu Verdichtungsräumen liegen die anzusetzenden marktüblichen Mietpreise für geförderten Wohnungsbau in Balingen deutlich unterhalb des Durchschnitts. Demgegenüber unterscheiden sich die tatsächlichen Baukosten in Balingen allenfalls gering von den Gestehungskosten von Wohngebäuden in den Verdichtungsräumen. Dies hat zur Folge, dass in Balingen selbst mit einer öffentlichen Förderung ein Sozialer Wohnungsbau bei einem anzusetzenden Mietpreis von 6,50 €/m² derzeit nicht kostendeckend realisiert werden kann.

Um dennoch kostendeckend arbeiten zu können, ist ein Bauträger darauf angewiesen, eine Quersubventionierung zwischen frei vermarktbaren, vergleichsweise hochpreisigen Wohnungen und geförderten Wohnungen vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund des vorgestellten Wohnbaukonzeptes, wurden Art und Maß der baulichen Nutzung an die neuen städtebaulichen Bedürfnisse angepasst.

Art der baulichen Nutzung:

Der gebilligte Bebauungsplanentwurf vom 13.02.2017 setzte eine Wohn- und Mischgebietsbebauung (WA, MI) im Bereich der Geislinger Straße fest.

Im nun zur erneuten Billigung anstehenden geänderten Bebauungsplanentwurf, wurde die Wohn- und Mischgebietsbebauung durch Urbane Gebiete (MU1 bis MU4) ersetzt. Dadurch soll ein sozial durchmischtes Quartier für alle Bevölkerungsschichten mit der Möglichkeit von quartiersergänzenden ergänzenden Nutzungen geschaffen werden, welches durch eine dem Standort angemessene Baudichte für preiswerten Wohnraum sorgt.

Urbane Gebiete ermöglichen neben einer größeren Flexibilität an Nutzungen, gerade auch die höhere bauliche Verdichtung zur verbesserten Gesamtwirtschaftlichkeit.

Sie dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 6a BauGB).

Maß der baulichen Nutzung:

Für Mehrfamilienhäuser setzt der gebilligte Bebauungsplanentwurf von 2017 eine 2 bis 3-geschossige Bauweise fest.

Im vorliegenden, geänderten Bebauungsplanentwurf wurde das Maß der baulichen Nutzung auf

eine 3- bis max. 5-geschossige Bauweise erhöht. Betroffen davon sind die Gebiete MU1 bis MU4.

Das Gebiet MU1 wird mit einer 5-geschossigen, MU2 mit einer 4-geschossigen, MU3 und MU4 mit einer 3-geschossig Bauweise abstaffelnd festgesetzt. Im Gebiet MU3 und MU4 darf zusätzlich einem Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Planänderung die Baufenster angepasst.

Parkierung:

Im Bereich des geplanten Sozialen Wohnungsbaus (MU1, 5-geschossige Bebauung) soll aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit auf Tiefgaragen verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung von Flächenverbrauch und Kosten, wird die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit im vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Bereich MU1 auf 1,0 Stellplätze reduziert. Der zusätzliche Parkierungsbedarf soll in Teilen straßenbegleitend durch öffentliche Stellplätze abgedeckt werden.

Für die restliche Bebauung wird an einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgehalten. Die Parkierung soll überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

**Immissionsschutz / Städtebauliche Verträge**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, in innerörtlicher, gewachsener Gemengelage, befindet sich ein immissionsschutzrechtlich genehmigter Betrieb (Fa. Buster) sowie östlich der Geislinger Straße ein weiterer Gewerbebetrieb (Fa. Mehrer).

Der Trennungsgrundsatz aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) steht der vorliegenden Planung nicht entgegen. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Der Trennungsgrundsatz lässt jedoch Ausnahmen zu. Er gilt für die vorliegende Planung nicht uneingeschränkt.

Dies gilt zum einen für die Nachbarschaft zu dem im Norden existierenden Gewerbebetrieb. An ihn grenzt bereits im Norden Wohnbebauung an. Dem Trennungsgrundsatz wurde daher auf der Nordseite schon nicht entsprochen. Die vorliegende Planung führt dazu, dass vom Süden her schutzbedürftige Nutzungen gegenüber dem vorhandenen Bestand näher an diesen Betrieb heranrücken. Aus Gesichtspunkten des vorsorgenden Umweltschutzes muss auf diese Planung jedoch nicht verzichtet werden.

Dies wird durch Gutachten bestätigt, die zu möglichen Geruchsimmissionen und zu Lärmimmissionen eingeholt wurden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen unzumutbare Lärmimmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen sind. Eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz kann unter dieser Voraussetzung zugelassen werden, da die Umgebung der beiden Gewerbebetriebe ohnehin schon durch umfangreiche Wohnnutzung vorgeprägt ist. Hinzu kommt die durch die zentrale Lage zur Innenstadt bedingte besondere Eignung des Gebiets für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Lärm:

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung durch die im Norden und im Osten angrenzenden Gewerbebetriebe auf die vorliegende Planung wurde die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2016 durch das Büro ISIS aus Riedlingen auf der Grundlage der vorliegenden Planung fortgeschrieben.

Zur Gewährleistung der Nachtgrenzwerte wird die Stadt Balingen mit dem östlich der Geislinger Straße gelegenen Betrieb einen Städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem sich der Betrieb

verpflichtet, die Kühlanlage gegen Kostenerstattung binnen eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszutauschen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Betrieb keine Einschränkungen seiner betrieblichen Tätigkeit aufgrund der hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten hat. Das Gebot der Rücksichtnahme gilt allerdings bereits heute schon.

Auch mit dem nördlich gelegenen Betrieb, der sich bislang mit Einwendungen gegen die Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen gewandt hat, soll zur Minimierung der Lärmeinwirkungen durch die Lüftungsanlage ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Allerdings ist im Bereich der Gebäude / Baufenster nicht mit Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete zu rechnen. Hier erfolgte gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom März 2017 eine Änderung und Anpassung. Die Anpassung des Baufensters macht die Stadt Balingen weitestgehend unabhängig von den Einwendungen des immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betriebes in der Geislinger Straße 99/1.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen unzumutbare Lärmimmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen sind. Eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz kann unter dieser Voraussetzung zugelassen werden, da die Umgebung der beiden Gewerbebetriebe ohnehin schon durch umfangreiche Wohnnutzung vorgeprägt ist. Hinzu kommt die durch die zentrale Lage zur Innenstadt bedingte besondere Eignung des Gebiets für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Geruchsimmissionen:

Der sich an der Geislinger Straße 99/1 befindende, immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betrieb, besitzt eine Anlage zur Wiederaufarbeitung von Mineralölen bzw. Bohrölen. Da die Entstehung von Geruchsemissionen durch den Betriebsprozess nicht ausgeschlossen werden können, wurde vom Fachingenieurbüro Müller BBM aus Karlsruhe ein Fachgutachten erstellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die für Allgemeine Wohngebiete und für Urbane Gebiete geltenden Grenzwerte jeweils deutlich unterschritten werden.

Gleiches gilt für die ebenfalls möglichen Geruchsbelastungen durch die bestehende Pferde- und Hühnerhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes an der Geislinger Straße 96.

**Verfahren**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Urtelen“ wurde vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum gebilligten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften wurde vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt.

Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen erneut öffentliche ausgelegt werden, über die Einwendungen soll spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgewogen werden.

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. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

Aufgrund der Gebietsgröße des gesamten Areals (Teil 1 + Teil 2) sowie unter Berücksichtigung der Anregungen des Landratsamtes wurde neben der Vorprüfung des Einzelfalls eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) und ein Grünordnungsplan (GOP) entwickelt. Die Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen sind entsprechend in den vorliegenden Planentwurf

eingearbeitet und Anlage zum Bebauungsplan.

**Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist überwiegend aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weist östlich entlang der Geislinger Straße Misch- bzw. Wohnbaufläche aus. Der nördliche Teilbereich entlang des Talgrabens ist momentan als Gewerbefläche dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001 ist das Areal „Urtelengasse“ mit einer Fläche von ca. 4.5 ha als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Bebauung entlang der Geislinger Straße ist bereits als Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Berichtigung nach § 13a BauGB soll eine Teilfläche entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

**Umsetzung der Planung**

Die Umsetzung der Planung soll zeitnah erfolgen. Die Erschließung des Baugebiets „Urtelen Teil 1“ ist bereits abgeschlossen.

Der Verkauf der als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesenen Grundstücke soll im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen, die auch eine Mietpreisbindung nach den Vorgaben der Stadt enthält.

Sabine Stengel