

Anlage 01.2 zur Vorlage 2020/069 - Abwägungsvorschlag

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Urtelen“ in Balingen

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
01	<p>Familien Zagermann, Straub, Schlieb und Podlech Geislinger Str. 75/1; 75/2; 77 Schreiben vom 07.03.2020 (Originalschreiben ist Anlage)</p>	
	<p>Punkt 1: Deutliche Erhöhung der Anzahl der Wohnblocks</p> <p>Aus ursprünglich 9 Wohnblocks, davon 5 in unserem nächstem Wohnumfeld, sollen – wie man in Anlage 6 sehen kann – nun 13(!) Wohnblocks werden. Davon sollen 7 auf engstem Raum gebaut werden. Hierfür soll kurzerhand die Art der baulichen Nutzung dieser Flächen des Bebauungsplans vom 13.02.2017 von der Einstufung „WA“ (allgemeines Wohngebiet) und „MI“ (Mischgebiet) im jetzt geänderten Bebauungsplan vom 18.02.2020 in „MU“ (urbanes Gebiet) umgewidmet werden!</p> <p>Dies ermöglicht den Bauträgern eine höhere bauliche Dichte und eine andere Nutzungsmischung der Gebäude, als im ursprünglichen Bebauungsplan von 2017.</p> <p>Durch die deutlich erhöhte Anzahl geplanter Wohneinheiten – siehe Anlage 7, Städtebauliches Konzept der Wohnbau Balingen – mit rund 100(!) Wohneinheiten in diesen 7 verdichteten Blocks wird sich zudem ein nicht absehbares Parkplatzproblem ergeben (siehe Einwendungen Punkt 3).</p> <p>Außerdem widerspricht diese Art der Bebauung unseres Erachtens in hohem Maße der bestehenden Bebauung (siehe auch Einwendungen Punkt 2) mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern im näheren Umfeld.</p> <p>Wir befürchten in diesem Zusammenhang auch eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung am Tag und in der Nacht.</p>	<p>Die im Jahr 2017 vorgestellte und gebilligte Planung für das Gebiet Urtelen – Teil 1 wurde aufgrund einer neuen städtebaulichen Zielsetzung geändert. Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern und gleichzeitig die hohe Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen zu erfüllen, wurde die Verwaltung beauftragt, eine Überarbeitung und Änderung des Bebauungsplanentwurfs „Urtelen – Teil 1“ vorzunehmen.</p> <p>Bei der vorliegenden, geänderten Planung wurden die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden und der Innenentwicklung, die Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, die Belange des sozialen Wohnungsbaus einschließlich der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Anforderungen kostensparenden Wohnens sowie das Interesse der Bevölkerung an bezahlbarem Wohnraum besonders schwer gewichtet.</p> <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Planung soll ein Schwerpunkt im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und des bezahlbaren Wohnraums entstehen. Ein Konzept der Wohnbau Balingen (Anlage 7) bildete die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanüberarbeitung. Zudem 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.</p> <p>Vor dem Hintergrund des vorgestellten Wohnbaukonzeptes, wurden Art und Maß der baulichen Nutzung an die neuen städtebaulichen Bedürfnisse angepasst.</p> <p>Die vorliegende Änderung ist städtebaulich gewollt. In dem Quartier entstehen über 100</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Punkt 2: Geschosshöhen der Wohnblocks</p> <p>Aus den bis dato im Bebauungsplan geltenden Höhen einer maximal 3-geschossigen Bauweise sollen nun durch die Änderung des Bebauungsplans 4- und sogar 5-geschossige(!) Wohnblocks gebaut werden dürfen.</p> <p>Die zugelassenen Firsthöhen dieser 4-/5-geschossigen Häuser werden damit die Wohnbebauung im näheren Umfeld, also auch unsere Häuser um ein Vielfaches überragen!</p> <p>Unseres Erachtens trägt dies nicht zu einem städtebaulich ansprechenden Wohnumfeld bei und macht im Gegenteil aus dem bisher ruhigen und beschaulichen Randgebiet des Balingen Stadtgebietes ein beengtes und wenig ansprechendes Gebiet mit Ballungscharakter.</p>	<p>neue Wohnungen. Die Nutzungsmischung und –intensivierung im Rahmen der Nachverdichtung ist vom Gemeinderat gewünscht. Damit einher gehen ein höherer Parkierungsbedarf sowie verkehrliche Mehrbelastungen.</p> <p>Den privaten Interessen der Angrenzer, an einer Beibehaltung der Planung aus dem Jahr 2017, verbunden mit einer weniger verdichteten Bebauung, wird im Rahmen der Abwägung der verschiedenen privaten und öffentlichen Belange nicht entsprochen.</p> <p>Das Plangebiet wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf teilweise als Urbanes Gebiet, teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planung berücksichtigt die aktuellen gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklungen. Angesichts der wachsenden quantitativen und qualitativen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt bedarf es einer zielorientierten kommunalen Baulandpolitik und eines effizienten Flächenmanagements.</p> <p>Die zulässige Geschossigkeit ist zur bestehenden Wohnbebauung und der angrenzenden Einfamilienhausbebauung hin abgestuft. Durch eine höhere Verdichtung und Geschossigkeit sowie durch den Verzicht auf Tiefgaragen kann ein wichtiger Beitrag für kostensparendes Bauen geleistet werden. Eine 5-geschossige Bebauung im Bereich der Geislinger Straße ist städtebaulich vertretbar. Insgesamt ermöglicht die vorliegende Planung, die durch die Regionalplanung vorgegebenen Verdichtungsgrade für Mittelzentren, wozu auch die Stadt Balingen zählt, mit 80 Einwohner/ha zu erreichen.</p> <p>Den im Auftrag des Bundesgesetzgebers gegebenen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) § 1 Nr. 2 und 4 BauGB - hierbei insbesondere die Schaffung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen an das kostensparende Bauen wird hierbei Rechnung getragen. Dem Interesse der Angrenzer an einer Beibehaltung der Planung aus dem Jahr 2017, verbunden mit einer moderaten Nachverdichtung mit</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Einwendungen Punkt 3: Parkplatzsituation / Tiefgaragen</p> <p>Bereits bei unserem Gespräch im Oktober 2014 äußerten wir Anwohner unsere Befürchtung, dass mit den damals geplanten und bis dato im Bebauungsplan ausgewiesenen fünf Wohnblocks auf engstem Raum (respektive 9 insgesamt) die Parksituation in der Geislinger Straße beziehungsweise den neun Straßen erheblich verschärft werden wird.</p> <p>Nun werden es 13(!) Wohnblocks und heute kann man in der Zeitung lesen (Zitat ZAK vom 7.3.2020) <i>„Um möglichst sparsam bauen zu können, wird bei der fünfgeschossigen Bebauung auf eine Tiefgarage verzichtet. Die oberirdischen Stellplätze werden auf einen pro Wohneinheit festgesetzt. Außerdem stünden an den Straßenseiten weitere Parkflächen zur Verfügung, heißt es.“ (Zitat Ende)</i></p> <p>Es sollen laut neuem Bebauungsplan drei(!) 5-geschossige Wohnblocks mit insgesamt 50(!) Wohneinheiten gebaut werden.</p> <p>Das bedeutet laut den Vorgaben der LBO also 50 oberirdische Stellplätze nur für diese 3 Wohnblocks!! Auf dem Plan der Wohnbau Balingen (Anlage 7) sind hierfür nur 23(!) Stellplätze eingezeichnet.</p> <p>Wo sollen die noch fehlenden 27 Stellplätze entstehen? Wir bitten Sie um Information zu diesem Punkt.</p> <p>Die im Zeitungs-Zitat genannten „weiteren Parkflächen an den Straßenseiten“ kann man an einer Hand abzählen, wenn man sich das Baugebiet vor Ort live anschaut.</p> <p>Denn die neuen Straßen sind so eng bzw. schmal angelegt worden, dass man nur auf den bereits angelegten Parkfeldern parken kann, ein weiteres Parken „entlang der Straße“ ist im Grunde unmöglich. Darüber hinaus ist es heutzutage gang und gäbe, dass in den meisten Familien nicht nur ein, sondern meist zwei PKW genutzt werden – auch im sozialen Wohnungsbau. Das bedeutet für die 100 Wohneinheiten, die allein die Wohnbau Balingen erstellen möchte, dass vermutlich nicht 100, sondern 150-170 Kraftfahrzeuge auf engstem Raum geparkt werden müssen. Wo sollen diese Fahrzeuge hin?</p> <p>Es ist zu erwarten, dass aufgrund der unzumutbaren Parkplatzsituation über weite Teile des Neubaugebiets Urteilen hinaus, chaotisch auf öffentlichen sowie privaten Grundstücken geparkt werden wird, was zum Unmut der Bewohner des</p>	<p>maximal 3 Geschossen, wird im Rahmen der vorliegenden Planung nicht entsprochen.</p> <p>Das übergeordnete planerische Ziel ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.</p> <p>Da der Bau von Tiefgaragen sich im sozialen Wohnungsbau kostenmäßig negativ auswirkt, sind im Gebietstyp MU1 (3 Wohnblocks) oberirdische Stellplätze mit einem Stellplatzschlüssel von 1 vorgesehen.</p> <p>Dies deckt sich mit den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung, die ebenfalls einen Stellplatz pro Wohnung fordert. Für das Gebiet MU1 entspricht dies ca. 50 Stellplätzen.</p> <p>Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf den privaten Grundstücks 50 oberirdische Stellplätze angedacht. Diese sollen im Bereich der Geislinger Straße sowie entlang der Weitingerstraße oberhalb des zentralen Quartiersplatz (Öffentliche Grünfläche 1) und gegenüber der ABA auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Ein zusätzlicher Bedarf kann über straßenbegleitenden öffentlichen Stellplätze abgedeckt werden.</p> <p>Dafür sind im Bebauungsplanentwurf vom 18.02.2020 öffentliche Parkierungsflächen für über 20 Kraftfahrzeuge festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/-protokoll
	<p>Neubaugebiets sowie der angrenzenden Stadtgebiete führen wird. Dies ist der Nachbarschaftlichkeit äußerst unzutraglich und bietet die Gefahr, dass der Verkehr größerer Fahrzeuge (Busse, Rettungsfahrzeuge, LKW) noch mehr behindert wird. Als es ohnehin schon der Fall ist. Des Weiteren macht dieser Zustand das gesamte Gebiet sehr unattraktiv für Gewerbe, die zusätzlich zu den Bewohnern weitere Parkplätze benötigen.</p> <p>Würde das Vorhaben wie momentan geplant ausgeführt werden, würde die beschriebenen Situation nicht nur bei den neuen Bewohnern von Urteilen, sondern auch in den umliegenden Gebieten zu Unzufriedenheit und Unfrieden führen.</p> <p>Weitere Tiefgaragen bzw. eine ausreichende Anzahl ausgewiesener Parkplätze halten wir daher für unumgänglich.</p>	

Sabine Stengel