

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.06.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 25.06.2020	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 30.06.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Benneck zwischen Waldstetter Straße und Rudolfstraße‘, Balingen-Frommern****Aufstellungsbeschluss****Anlagen: 2**

1. Lageplan; 1:1500
2. Lageplan; 1:1500 mit Luftbild

Beschlussantrag:

Im Quartier Benneckstraße in Frommern sollen für das Areal zwischen der Waldstetter Straße und der Rudolfstraße - entsprechend dem beiliegenden Abgrenzungsplan (Anlage 1) - ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt werden, im Wege der Innenentwicklung und Nachverdichtung die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bebaubarkeit 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.

Besonderer Hinweis:

Der Ortschaftsrat Frommern hat in seiner Sitzung am 20.05.2020 ein Baugesuch zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück, Flst.Nr. 144/2 im Wege der Anhörung mit der Begründung abgelehnt, dass die Bebauung für die örtliche Situation eine zu starke Verdichtung aufweist und die Unterbringung des Parkierungsverkehrs nicht zufriedenstellend geklärt wurde, bzw. zu wenige Stellplätze nachgewiesen werden. Für eine mögliche Ablehnung dieses Bauantrages bedarf es der Herstellung von entsprechend qualifizierten Planungsrechts.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Gebiet (Anlage 1 und 2) mit ca. 14.900 m² ist Teil des Gebiets ‚Benneck‘, das schwerpunktmäßig in der 2. Hälfte des letzten Jahrhunderts aufgesiedelt wurde. Zuvor befand sich das Quartier in der südlichen Randlage von Frommern, jenseits der alten Bundesstraße Balingen – Ebingen, auf einem Schieferplateau über dem Taleinschnitt der Eyach.

Das zur Überplanung anstehende Gebiet befindet sich im Wandel. Historisch bedingt ist das Gebiet durch die frühere Ortsrandlage überwiegend geprägt von ehemals bäuerlichen Anwesen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt eine zunehmende Umnutzung und Erneuerung mit Schwerpunkt Wohn- und Büronutzung auf. Die landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen sind nahezu vollständig erloschen.

Die Grundstücke auf der Ostseite liegen über dem Einschnitt der Waldstetter Straße, die sich zur Balinger Straße absenkt. Diese Grundstücke werden durch eine schmale Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 4,2 m auf der Böschung zur Waldstetter Straße erschlossen. Sie befindet sich bis zum Flurstück 145/1 im öffentlichen Eigentum. Dort befinden sich drei ehemalige bäuerliche Anwesen mit Ökonomieteil, die heute als Wohngebäude genutzt werden. Als Gewerbe sind eine Kindertagespflege und Freizeitbetreuung eingetragen.

An der hervorgehobenen Ecke Waldstetter Straße / Benneckstraße wurde vor 3 Jahren ein Wohn und Bürogebäude errichtet. Im Verlauf der vorderen Benneckstraße haben sich die ehemaligen bäuerlichen Anwesen in Wohngebäude verwandelt. Die dort angesiedelte Gärtnerei Strobel, deren Flächen bis tief in den Innenbereich des vorgesehenen Plangebiets reichen, wird nicht mehr betrieben. Im Innenbereich der ehemals gärtnerisch genutzten Fläche hat sich eine neue Wohnnutzung etabliert. Am Abzweig zur Rudolfstraße ist ein Einfamilienhaus situiert.

An der Rudolfstraße liegt die ehemalige Möbelfabrik Schüle & Ehinger. Dieses Areal wurde bisher gewerblich genutzt, soll aber möglicherweise auch einer neuen Nutzung zugeführt werden. Am Ende der Rudolfstraße wurden in jüngster Vergangenheit 2 Geschosswohngebäude errichtet. Im weiteren Verlauf der Benneckstraße Richtung Westen befindet sich ein Wohngebiet, das überwiegend mit Einfamilienhäusern und vereinzelt auch mit Mehrfamilienhäusern bebaut ist.

Durch 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. Dieses wurde schwerpunktmäßig in den 1960er und 1970er Jahren aufgesiedelt und ist geprägt durch unterschiedliche, überwiegend verdichtete Bauformen. Fußläufig erreichbar ist der Schulverbund Frommern und der Kindergarten Pestalozziweg. Neukauf, Metzger, Banken, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedene Einzelhändler und Dienstleister sind fußläufig erreichbar.

2. Bauvoranfrage / Baugesuch

Anstoß für das Bebauungsplanverfahren ist ein Baugesuch auf dem Flurstück 144/2, Waldstetter Straße 12, welches in der Sitzung des Ortschaftsrates Frommern im Mai 2020 vorgestellt wurde. Die dreigeschossige Wohnbebauung zeigt 12 Wohnungen mit 2 oder 3 Zimmern und Wohnflächen zwischen 45 und 100 m². Für jede Wohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen. Zusätzlich sind auf dem Grundstück 2 Besucherstellplätze angedacht.

Das im Bauantrag vorgesehene Maß der baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks mit ei-

ner Grundflächenzahl von nahezu 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von ca. 1,9 hat weitreichende Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke und kann deren zukünftige bauliche Nutzung tangieren.

Zur Waldstetter Straße zeigt sich das Gebäude mit Satteldach und Schleppgaube. Zum Innenbereich des Quartiers ist im 3. OG ein Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach und umlaufender Dachterrasse vorgesehen.

Im Gegensatz zur Landesbauordnung, die bei Wohngebäude nur einen Stellplatz je Wohneinheit vorschreibt, rechnet die Stadt Balingen auf Grund von fundierten Erfahrungswerten im ländlichen Raum mit notwendigen 1,5 Stellplätzen pro Wohnung. Die Pkw-Dichte in Balingen liegt dabei ungleich höher, als dies in Ballungsräumen heute üblich ist.

Im öffentlichen Straßenraum und im Umfeld des Bauvorhabens kann ein zusätzlicher Bedarf an Parkierungsflächen nicht gedeckt werden. Deshalb muss im Bebauungsplanverfahren auch eine angemessene Vorhaltung von Stellplätzen geprüft und sichergestellt werden.

Im Gegensatz zum Eckgrundstück an der Benneckstraße / Waldstetter Straße, widerspricht die im vorliegenden Baugesuch ausgewiesene hohe Ausnutzung des Grundstücks dem Gebietscharakter. Deshalb hat der Ortschaftsrat Frommern die Verwaltung im Hinblick auf den stattfindenden Wandel aufgefordert, für das Areal einen Bebauungsplan aufzustellen und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen, um die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten zu überprüfen.

Auch zur Untersuchung und Würdigung der aufgeworfenen bodenrechtlichen Spannungen ist in Bezug auf die bestehenden und zukünftigen Nutzungen, sowie zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geboten.

Das vorliegende Baugesuch soll für die Dauer des Bebauungsplanverfahrens zunächst zurückgestellt werden.

3. Planungsrechtliche Situation / Umgebung

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Balingen / Geislingen von 2001 ist das Areal als gemischte Baufläche (M) und die Flächen entlang der Benneckstraße als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Das übliche Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Baunutzungsverordnung § 17 für Mischgebiete (MI) und Allgemeine Wohngebiete (WA) mit GRZ 0,6 bzw. 0,4 und GFZ 1,2.

Mit Ausnahme der „Straßenplanung Benneck“, rechtskräftig seit 2003, haben die umliegenden Bebauungspläne keine unmittelbare Relevanz für das vorgesehene Plangebiet. Der Ortsbauplan von 1912 wurde in 2003 aufgehoben.

Mit der Straßenplanung Benneck wurde in 2003 die endgültige Herstellung der Erschließungsstraßen im Quartier Benneck durchgeführt und abgerechnet. Der überwiegende Teil der Straßen wurde als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Mit Parkierungsflächen und Straßenbäumen wurde der Straßenraum gegliedert.

4. Ziel und Zweck der Planung

Da für die Zukunft zu erwarten ist, dass die ehemaligen bäuerlichen Anwesen einem fortschreitenden Strukturwandel unterliegen und die Wohnnutzung sich im Plangebiet endgültig etabliert, ist es notwendig für das gesamte Areal eine zukunftsweisende und verträgliche bauliche Nutzung zu überprüfen und festzulegen. Zudem müssen die Belange der dort gemeldeten gewerblichen Nutzungen berücksichtigt und für die Zukunft die Entwicklungsmöglichkeiten vorgegeben

werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung sollen deshalb mit diesem Bebauungsplanverfahren die nachfolgenden Ziele erreicht werden:

Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der im Planungsgebiet enthaltenen Grundstücke sollen 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 zwischen der Waldstetter Straße und der Rudolfstraße angestoßen werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geprüft werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind auch nicht störende Handwerksbetrieb sowie der Versorgung dienende Läden und Gaststätten. Zugelassen werden können auch Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Verwaltungen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Dagegen dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Insbesondere soll auf Grundlage des vorliegenden Baugesuchs geprüft werden, in welchem Maß eine angemessene Nachverdichtung mit Wohnnutzung und das Wohnen nicht störendem Gewerbe in dieser Lage realisiert werden kann.

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. Dabei soll die Entwicklung des ausgewiesenen Areals zusammen mit dem gesamten Quartier „Benneck“ zu einer städtebaulichen Einheit sichergestellt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und festzulegen.

Auf dem Flurstück 859/1 müssen aufgrund der früheren Nutzung als Möbelfabrik Altlastenprüfungen vorgegeben werden.

Vorgaben zur Dachform und Dach- und Fassadenbegrünung, Erneuerbare Energien sowie zur Parkierung sind ebenfalls Teil des Verfahrens. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen und örtlich-historischen Zusammenhang einfügt. Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung und das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen 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 innerörtlichen Potenzialflächen.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren verfolgt die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft.

Mit dem Bebauungsplan soll eine verträgliche Nachverdichtung unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen sowie der Schonung von Außenbereichsflächen erreicht werden.

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

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.

Sollte sich der zukünftige Baugebietstyp von den Festsetzungen im Flächennutzungsplan unterscheiden, kann der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Sabine Stengel