

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 17.06.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	<b>öffentlich</b>	am 25.06.2020	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 30.06.2020	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Hertenwasen - 1. Änderung‘, Balingen-Engstlatt**

### **Billigung mit Auslegungsbeschluss**

#### Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 26.05.2020
4. Städtebaulicher Entwurf, Wick+Partner vom 26.05.2020
5. Städtebaulicher Entwurf - verdichtet, Wick+Partner vom 26.05.2020
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil), Wick+Partner vom 26.05.2020
7. Begründung, Wick+Partner vom 26.05.2020
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 11.12.2019
9. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Juli 2001
10. Abgrenzung mit rechtskräftigem B-Plan Hertenwasen Teil 1

#### Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hertenwasen – 1. Änderung“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Hertenwasen - 1. Änderung“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt und sollen nach § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Verfahrenskosten pauschal	ca. 25.000,00 €
Planungskosten / Änderung	ca. 10.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter: Artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 1.200,00 €
<hr/>	
<b>Planungskosten gesamt (vorläufig)</b>	<b>ca. 36.200,00 €</b>

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Am 25. Juli 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss (Vorlagen Nr. 2017/199) zur Einleitung der Bebauungsplanänderung für den ca. 2,0 ha großen Teilbereich des Wohngebietes ‚Hertenwasen‘ in Balingen – Engstlatt gefasst. Ziel der Änderung ist die Anpassung der Planung an die in seiner Lage geringfügig geänderte Lage der zukünftigen Brücke über die Bahngleise und die damit verbundene Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstückszuschnitte. Gleichzeitig ermöglicht der Bebauungsplan eine größere Flexibilität, um auf unterschiedliche Bedarfe an Wohnformen, wie Freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser oder Einzelgebäude als Geschosswohnungsbauten reagieren zu können.

Der erste Realisierungsabschnitt des Baugebietes wurde in den Jahren 2006 bis 2017 überbaut. Nachdem hier bereits seit längerem keine städtischen Wohnbauplätze mehr zur Verfügung stehen, sollen kurzfristig über den zweiten und letzten Realisierungsabschnitt wieder Bauplätze für die zahlreich vorhandenen Bauplatzinteressenten realisiert werden.

Das Areal befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Balingen.

### **Geplante Brücke zur Anbindung an das Baugebiet ‚Hürsten‘ über die Gleisanlagen der Deutsch Bahn AG**

Die geplante Brücke befindet derzeit in der Planung und Abstimmung mit der Bahn und dem Eisenbahnbundesamt. Mit ihr soll vor allem die Anbindung des aktuellen Baugebietes sowie des Baugebietes Furtwiesen-Bol an die Schule, den Kindergarten und den Bahnhof verbessert werden. Zudem soll eine zusätzliche, uneingeschränkte Verbindung an den Ortskern und das überörtliche Straßennetz geschaffen werden. Die bisherigen Anbindungen an die Caspar-Nagel-Straße über die bestehende, stark beengte Bahnunterführung oder an die Meisterstraße mittels beschränkter Bahnübergang ist sowohl für den Fahrverkehr, aber gerade auch für Fußgänger als problematisch und nicht krisensicher zu betrachten. Speziell in Notfallsituation kann für Rettungsfahrzeuge eine sichere oder ungehinderte Zuwegung in die größeren Wohngebiete östlicher der Bahntrasse nicht sichergestellt werden.

Bereits während der Vorplanung fand eine intensive Abstimmung mit den Verantwortlichen der Deutschen Bahn statt. Zusätzlich wurde die Öffentlichkeit umfangreich durch verschiedene Beteiligungsformate in die Planung einbezogen.

Die Deutsche Bahn AG hat dem Entwurf bereits grundsätzlich zugestimmt, allerdings steht das formale Genehmigungsverfahren dazu noch aus. Vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderates ist geplant, die Brücke unmittelbar im Anschluss an die Erschließung des Baugebiets, somit ab der zweiten Jahreshälfte 2021 herzustellen.

### **Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Baubauungsplans „Hertenwasen – Teil 1“ in Balingen-Engstlatt mit Rechtskraft vom 20.01.2005.

Entsprechend der ursprünglichen Planung soll auf dem Grundstück, Flst.Nr. 1149/20 weiterhin eine 3-geschossige Bebauung ausgewiesen werden. Ziel ist die mögliche Errichtung einer Mehrfamilienhausbebauung als sog. Kopfgebäude bzw. als „städtebaulicher Schwerpunkt“ im Eingangsbereich in das Neubaugebiet.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird das Baufenster auf dem Grundstück, Flst.Nr. 1149/20 in zwei kleinere eigenständige Baufenster aufgeteilt. Das ehemalige Gehrecht wird durch einen 2 m breiten, öffentlichen Fußweg ersetzt, der den Fußgänger direkt in die zentrale „Grüne Mitte“ führt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hertenwasen – Teil 1“ setzte im weiteren Verlauf für die bisher unbebauten Flächen im östlichen Teilbereich zwingend zwei Reihen- und vier Doppelhäuser fest. Die übrigen Flächen waren für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes können nunmehr im gesamten Bereich weitgehend flexibel alle Einfamilienhausformen von freistehenden Einfamilienhäuser über Doppel- und Reihenhäuser wie auch ggfl. kleinere Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Hierdurch kann von Seiten der Stadt Balingen als Anbieter von Bauplätzen auf die jeweiligen Nachfragen nach Haustypen flexibel reagiert werden. Gleichwohl gibt der Bebauungsplan über das Maß der baulichen Nutzung einen Rahmen vor, so dass weiterhin, unabhängig der möglichen Haustypen, ein in sich harmonisches Baugebiet entstehen kann. Aktuell besteht insbesondere eine hohe Nachfrage nach freistehenden Einfamilienhäusern.

### **Änderung Erschließungssituation**

In Norden des Plangebietes ist die Furtwiesenstraße mit einer Breite von ca. 5,5 m festgesetzt. Straßenbegleitend befindet sich je ein Fußweg mit einer Breite von ca. 1,5 m. Die Furtwiesenstraße soll zukünftig direkt über die neu herzustellende Brücke ins benachbarte Baugebiet ‚Hürsten‘ verlaufen und den Verkehr aus dem Baugebiet über die Sägewerkstraße und Caspar-Nagel-Straße an den inner- und überörtlichen Hauptverkehr anbinden.

Zukünftig werden alle Baugrundstücke direkt von der zentralen Erschließungsstraße, welche als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll, erschlossen. Die teilweise geplante Hinterhausbebauung wird über kurze Wohnwege an diese angebunden. Der bisherige, nur einseitig bebaubare Wohnweg im Bereich der „Grünen Mitte“ entfällt zugunsten der Qualität der Grünanlagen und zur Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit der Erschließung.

Der öffentliche Grünzug soll entsprechend als Parkanlage angelegt werden und dient sowohl der Naherholung als auch für Spielmöglichkeiten der Kinder aus dem näheren Umfeld. Die bisher den Grünzug querenden Wege werden ebenfalls zu Gunsten der Grünflächenqualitäten reduziert. Gleichwohl soll eine Querung zur fußläufigen Verbindung der beiden Erschließungsstraßen verbleiben um ein enges Miteinander der Bewohner durch kurze Wege zu unterstützen. Ein Queren mittels Kraftfahrzeugen soll durch entsprechende Vorkehrungen ausgeschlossen werden.

### **Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der von den Lärmquellen Bahntrasse, B27 und Schützenhaus ausgehenden Lärmemission, wurde für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hertenwasen -Teil 1“ - durch das Büro ISIS aus Riedlingen - eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die darin aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz) sind Bestandteil der geänderten Planung. Zusätzlich wurde im Jahr 2005, auf Basis der Ergebnisse des Lärmgutachtens, die Lärmquelle Schützenhaus (Pistolenstand) eingehaust. Dadurch konnte eine Reduzierung der Lärmemissionen von ca. 15 dB(a) erzielt werden. Da nicht von einer signifikanten Verschlechterung der Emissionswerte auszugehen ist, wird von einer erneuten schalltechnischen Betrachtung des Plangebiets abgesehen. Auf das Lärmgutachten vom Juli 2001 (Anlage 9) wird verwiesen.

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

Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Da die überplante Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt, wird das Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die erneute Überplanung des Gebiets trägt dazu bei, dass der bereits überplante, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und eine verbesserte Wohnraumsituation sowie

sparsamere Erschließungen ermöglicht werden.

Gemäß § 13 a wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Des Weiteren handelt es sich um bereits überplante Fläche die dem Innenbereich nach § 30 BauGB zuzuordnen sind. Bei Bauungsplänen der Innenentwicklung ist für Eingriffe in Natur und Landschaft keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### **Umsetzung der Planung**

Mit der Umsetzung der Planung soll zeitnah nach dem Satzungsbeschluss, voraussichtlich noch im Herbst 2020 begonnen werden. Im Anschluss an die Erschließung des Baugebietes soll ab der zweiten Jahreshälfte 2021 die Herstellung der Bahnbrücke umgesetzt werden.

Sabine Stengel