

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.07.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 23.07.2020	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.07.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Buhren-Ost, Flst.Nrn. 563 und 564,,, Balingen-Frommern

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Lageplan; 1:1500
2. Lageplan; 1:1500 mit Luftbild
3. Bebauungsplan Buhren-Ost 1976, Ausschnitt
4. Lageplan mit vorgeschlagener Bebauung
5. Computeranimation der vorgeschlagenen Bebauung

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan Buhren - Ost soll im Bereich der Flurstücke 563 und 564 entsprechend dem beiliegenden Abgrenzungsplan (Anlage 1) mit dem Ziel geändert werden, im Wege der Innenentwicklung und Nachverdichtung die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bebaubarkeit neu 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 Nut-

zung geschaffen.

Die Kostentragung und Kostenübernahme soll daher auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor 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:

In der Sitzung des Ortschaftsrats Frommern am 20.05.2020 wurde ein Vorentwurf der geplanten Bebauung vorgestellt. Das Votum des Ortschaftsrates fiel positiv aus, so dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens auch dahingehend erfolgen kann.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Die zur Überplanung anstehenden Grundstücke Flurstücke 563 und 564 (Anlage 1 und 2) an der Balingener Straße mit ca. 2.700 m², sind bereits im Bebauungsplan „Buhren – Ost“ von 1976 mit ihrer Bebauung dargestellt. Die Bebauung ist bis heute noch im Wesentlichen unverändert. Das Baufenster zeichnet lediglich die Stellung des bestehenden Gebäudes nach. Dies bedeutet, dass der Bestand als großzügiges Anwesen für ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Garten bei der damaligen Bebauungsplanaufstellung übernommen wurde und keine Anpassung des Baufensters auf ein vergleichbares Maß wie bei benachbarten Baugrundstücken erfolgte.

Die Begründung des Bebauungsplans von 1976 führt dahingehend aus:

„Die Neufassung des Bebauungsplans „Buhren-Ost“ setzt nur zu einem geringen Teil neues Recht. Wo dies geschieht, soll die Funktion dieses Gebiets als zukünftiges Gemeindezentrum unterstrichen werden. Im Wesentlichen handelt es sich bei dieser Neufassung... ..um eine Zusammentragung und Neufestschreibung des bisher geltenden und durch viele Änderungen unübersichtlich gewordenen Rechts.“

Mit dem Bebauungsplan Buhren –Ost, welcher sich mit seinem Geltungsbereich von der Balingener Straße bis zum Bahngleis sowie von der Buhrenstraße bis zur Beethovenstraße erstreckt, sollten die Voraussetzungen für das neue Ortszentrum geschaffen werden, welches ab den 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts entwickelt wurde.

Der Bebauungsplan „Buhren- Ost, 1976“ legt gemäß der Baunutzungsverordnung überwiegend eine bauliche Nutzung als Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Schulgelände wird als Sondergebiet (SO) ausgewiesen. Im Süden schließt sich ein Gewerbegebiet (GE) mit der heutigen Firma Vötsch an.

Für die beiden zur Überplanung anstehenden Grundstücke wurde im bestehenden Bebauungsplan 1976 eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgelegt. Dies ermöglicht eine Überbauung des Grundstücks in der Größenordnung von ca. 1.100 m² und eine Geschossfläche von ca. 2.200 m² zulässig. Für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind höhere bauliche Nutzungen zugelassen. Diese reichen von dreigeschossigen Wohngebäuden mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis zu 5-geschossigen Wohngebäuden mit einer Geschossflächenzahl bis zu 1,1. Unmittelbar angrenzend entstand ein 9-geschossiges Wohngebäude.

Die Bebauung des Grundstücks, Flst.Nr. 563 ist deutlich älter als der Bebauungsplan von 1976. Das Grundstück, Flst.Nr. 564 wird als erweiterter Obstbaumgarten zum Grundstück 563 genutzt. Der örtliche Eindruck und ein Vergleich mit der umliegenden Bebauung zeigt, dass das Areal erheblich untergenutzt ist.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass neben klassischen Einfamilienhäusern zunehmend attraktive und gut ausgestattete Geschosswohnungen in Zentrumslage gesucht werden. Ihr Vorteil sind die kurzen Wege zu Schulen, Kindergarten, Nahversorgung und Dienstleistungen. Auch die Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr ist besser als in den Einfamilienhausgebieten in den Randbereichen. Gerade die Entwicklung und Attraktivität von Buhren zeigt die Attraktivität dieses Entwicklungsansatzes.

Das zur Überplanung anstehende Areal ist sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Frommern ist fußläufig erreichbar. Das Plangebiet befindet sich direkt am Rand des Frommerner Nahversorgungszentrums mit seinen überwiegend verdichteten Bauformen und Angeboten. Direkt in der Nachbarschaft befindet sich der Schulverbund

Frommern und der Kindergarten Pestalozziweg. Neukauf, Metzger, Banken, Ärzte, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedene Einzelhändler und Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen.

2. Bebauungsvorschlag, vorgestellt Anfang 2020

Anstoß für das Bebauungsplanverfahren ist ein Bebauungsvorschlag, der im Januar 2020 von der Schittenhelm Immobilien GmbH aus Rottweil im Amt für Stadtplanung und Bauservice vorgestellt wurde. Die Schittenhelm Immobilien GmbH hat die beiden Grundstücke erworben.

Der Entwurf sieht 2 Baukörper mit insgesamt 35 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit vor. Entlang der Balingener Straße ist ein winkelförmiges, viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen, welches die Baulücke im Straßenverlauf schließt. In den Erdgeschossräumen zur Balingener Straße ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die das Wohnen nicht stört. Zur Straße wird ein Abstand von 5 – 8 m eingehalten. Dies ermöglicht eine Begrünung des öffentlichen Raumes durch Bäume und Sträucher. Dieses Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 465 m². Es enthält eine Gewerbeeinheit und 21 Wohneinheiten zwischen ca. 50 und 110 m².

In der zweiten Reihe ist ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss geplant. Es enthält 14 Wohneinheiten zwischen ca. 53 und 85 m². Alle Wohnungen haben Balkone oder Terrassen, die barrierefreie Erschließung ist durch Aufzüge gesichert.

Die Höhenentwicklung vermittelt zwischen dem 9-geschossigen Wohnhaus an der Einmündung der Richard-Wagner-Straße und der Bebauung im weiteren Verlauf der Balingener Straße. Auch die Höhen der Gebäude auf der nördlichen Seite der Balingener Straße wurden im Entwurf berücksichtigt, um insgesamt eine Einbindung in die Umgebungsbebauung sicher zu stellen.

Die Parkierung erfolgt im Wesentlichen in der Tiefgarage mit insgesamt 60 Stellplätzen. Der Stellplatzschlüssel beträgt zum derzeitigen Planungsstand 1,7 Stellplätze pro Wohneinheit und erfüllt damit den Balingener Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohneinheit. Zusätzlich sind 13 ebenerdige Stellplätze vorgesehen, diese sind teilweise überdacht.

Mit einer Fläche von ca. 900 m² für die aufgehenden Baukörper bleibt die vorliegende Planung innerhalb der bereits im alten Bebauungsplan geltenden Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossflächenzahl von ca. 1,1 für Vollgeschosse vermittelt zwischen den im Bebauungsplan von 1976 zulässigen Geschossflächenzahlen von 0,8 – 1,2.

Wie die überwiegende Umgebungsbebauung, zeigt der Entwurf Flachdächer, die entsprechend den heutigen Anforderungen begrünt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

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

Die Bebaubarkeit der beiden Flurstücke 563 und 564 soll untersucht und ein bauplanungsrechtlicher Rahmen definiert werden.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung soll durch die Bebauungsplanänderung angemessen entsprochen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet geprüft werden. Insgesamt soll die städtebauliche Struktur gestärkt sowie ein Lückenschluss in Verlauf der Balingener Straße ermöglicht werden. Insbesondere soll auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs geprüft werden, in welchem Maß eine angemessene Nachverdichtung realisiert werden kann.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gibt Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Entwick-

lung der Grundstücke und Immobilien. Die öffentlichen und privaten Belange und Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die künftige Entwicklung zu schaffen. Das Maß der baulichen Nutzung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen und festzulegen.

Vorgaben zur Dachform sowie zur 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 die geplante Neubebauung in den städtebaulichen und örtlichen Zusammenhang einfügt. Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung und das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen geschaffen werden.

4. 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.

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. Maßnahmenschwerpunkt 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.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und die bestehende Nutzungsstruktur gesichert wird. Durch eine angemessene Nachverdichtung soll dem Flächenverbrauch in unbebauten Ortsrandlagen entgegengetreten werden. Damit werden natürliche, schützenswerte Ressourcen geschont und eine nachhaltige Stadtentwicklung weitergeführt.

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.

Sabine Stengel