

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 15.07.2020	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 28.07.2020	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hölderlinstraße – 1. Änderung,, Balingen**

### **Billigung mit Auslegungsbeschluss**

#### Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 01.07.2020
4. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) vom 07.07.2020
5. Begründung vom 07.07.2020
6. Straßenregelquerschnitte 01.07.2020
7. Habitatpotentailanalyse Büro Dr. Grossmann vom 27.04.2020
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 20.03.2017
9. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine + Jud vom 02.03.2017

#### Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

Der Bebauungsplanentwurf „Hölderlinstraße – 1. Änderung“ in Balingen wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf (Anlage 2) gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

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

---

Verfahrens- und Planungskosten pauschal	ca. 20.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter insgesamt	ca. 10.000,00 €
Artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 1.500,00 €

---

<b>Planungskosten gesamt (vorläufig)</b>	<b>ca. 31.500,00 €</b>
--	------------------------

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Am 01. Oktober 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss (Vorlage 2019/226) zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Hölderlinstraße – 1. Änderung“ für das rund 2.640 m<sup>2</sup> große Gebiet gefasst. Ziel war es, die innerörtliche Baulücke zu schließen und eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung sicherzustellen. Darüber hinaus soll durch die Überplanung des fehlenden Verbindungsstücks der Hölderlinstraße (Flurstück 4945) als Lückenschluss im Erschließungssystem erfolgen.

Bereits im Jahr 2007 sollte das Gebiet mit dem Ziel überplant werden, die Ortsrandlage zu arondieren und eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung sicherzustellen. An den Aufstellungsbeschluss vom 20. März 2007 schloss sich eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an. Das Verfahren wurde damals jedoch nicht weitergeführt, da zunächst kein unmittelbares Planungserfordernis mehr bestand.

### **Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften**

Zur Billigung wurde der Geltungsbereich in randlicher Lage, im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 4948/7 und 4961 angepasst. Der Geltungsbereich verkleinert sich dadurch auf 2.627 m<sup>2</sup>.

Im nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen und die Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnnutzung geschaffen.

Im Plangebiet werden Baufenster für insgesamt 3 Wohnbauplätze ausgewiesen. Mit einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise, fügt sich die geplante Bebauung in das bestehende Wohnumfeld ein.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Hölderlinstraße“ mit Rechtskraft vom 22.08.1998 werden im Sinne von einheitlichen Regeln und städtebaulichen Vorgaben zu großen Teilen übernommen.

Die Durchgrünung des Areals wird durch das Pflanzgebot 1 (PFG 1) gesichert, welches gleichzeitig der Abgrenzung zum westlich angrenzenden, eingeschränkten Gewerbegebiet Siechenschle (GEE) dient. Den ökologischen Belangen wird nach dem Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsprinzip Rechnung getragen.

### **Erschließungssituation/Erschließungsbeiträge**

Mit der Überplanung des fehlenden Verbindungsstücks der Hölderlinstraße erfolgt ein wichtiger Lückenschluss im Erschließungssystem. Derzeit endet die Hölderlinstraße auf beiden Seiten jeweils ohne Wendemöglichkeit, welches insbesondere die Befahrbarkeit auch mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen maßgeblich erschwert. Das Verbindungstück befindet sich auf dem Flurstück 4945 und ist nicht im städtischen Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist Grunderwerb erforderlich.

Die erstmalige endgültige Herstellung von Straßen unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf gibt den zukünftigen Ausbaustandard vor, der sich am vorhandenen Querprofil der Hölderlinstraße orientiert. Dieser gibt im südlichen Verlauf eine Straßenbreite von 5,0 m zuzüglich eines 1,5 m breiten Gehwegs und eines 0,5 m breiter Sicherheitsstreifen vor.

## **Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen durch den angrenzenden Verkehr der B27, der K7126, Heselwanger Straße und der Tübinger Straße auf das Plangebiet wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart zum Bebauungsplan „Siecheneschle West“ herangezogen. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. 1897/1 mit Stand vom März 2017 vor. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Siecheneschle West“ mit Rechtskraft vom 05.07.2018 weisen westlich angrenzend an das Plangebiet ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) aus.

Auf der Grundlage der im Gutachten von Heine + Jud geschilderten Lärmpegelverteilung für den östlichen Gebietsrand des Bebauungsplans „Siecheneschle West“ bzw. den westlichen Gebietsrand des Bebauungsplan „Hölderlinstraße 1. Änderung“ (Nachts 50 – 55 dB(A), Tags 55 – 65 dB(A)) ist, unter Berücksichtigung der größeren Entfernung zur Lärmquelle sowie mit Blick auf die abschirmende Wirkung der zukünftigen Bebauung des Bebauungsplans „Siecheneschle West“, nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeinen Wohngebiete (nachts 45 dB(A), tags 55 dB(A)) nach DIN 18005 auszugehen.

Überschreitungen der Grenzwerte durch Lärmemissionen aus dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind ausschließlich Gewerbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und der Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Den Wohnbedürfnissen und der Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann durch die Planung entsprochen werden. Das Plangebiet ragt in den innerörtlichen Siedlungsbereich hinein und ist bereits von drei Seiten von Bebauung bzw. Baugrundstücken umschlossen. Bei der Überplanung handelt es sich um einen innerörtlichen Lückenschluss, sowohl baulicher Art als auch im Hinblick auf die Erschließungssituation und die Straßenführung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des §13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach §13a i.V.m. §13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13 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.

## **Umsetzung der Planung**

Mit Ausnahme einer Teilfläche der Straßenfläche (Grundstück Flurstück 4945), befindet sich das Plangebiet in städtischem Eigentum. Es entstehen drei städtische Wohnbauplätze.

Der Lückenschluss im Bereich der Hölderlinstraße sowie die endgültige Herstellung der Straße kann ggf. auch abschnittsweise durchgeführt werden.

Sabine Stengel

