

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. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5", Balingen-Dürrwangen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil vom 30.06.2020
4. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 30.06.2020
5. Begründung vom 30.06.2020

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
2. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Buhren-Ost, Flst-Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5 in Balingen Dürrwangen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	19.500,00	€
Planungskosten	ca.	6.500,00	€
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:			
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	1.500,00	€
Lärmgutachten ISIS anteilig	ca.	3.000,00	€
<hr/>			
Planungskosten gesamt	ca.	30.500,00	€

Die Verfahrens- und Planungskosten wurden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten sowie anhand von tatsächlichen Kosten ermittelt.

Der Eigentümer der Flurstücke 727/2, 727/4 und 727/5 bzw. der Investor ist als Antragsteller an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen.

Die Kostenübernahme wurde auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das insgesamt ca. 5:100 m² große Gebiet setzt sich aus den Grundstücken, Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5 zusammen. Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Frommern/Dürrwangen. Durch die „Balingener Straße“ (L446) und die „Beethovenstraße“ ist das Plangebiet sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Schulverbund Frommern, welcher fußläufig erreichbar ist. Ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegt das Nahversorgungszentrum „Buhren“ mit Neukauf, Metzger, Banken, Ärzten, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistern.

Bei dem überplanten Areal handelt es sich um die Grundstücke der ehemaligen Gaststätte „Bohlstüble“, Balingener Straße 3, welche im September 1981 genehmigt wurde und seit einigen Jahren leer steht. Hinzu kommt das Wohnhaus Balingener Straße 7. In Abstimmung mit den Eigentümern wurde das südwestlich angrenzende Grundstück Beethovenstraße 8 ebenfalls in das Plangebiet aufgenommen. Es ist derzeit mit einem eingeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit Satteldach sowie verschiedenen Nebengebäuden und einer Parkieranlage bebaut und eignet sich grundsätzlich auch für eine Nachverdichtung.

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde im November 2018 gefasst. Zuvor wurde der Ortschaftsrat Frommern über das Bauvorhaben informiert.

Bauvorhaben

Für die ca. 3.000 m² umfassende Teilfläche (Flst.Nrn. 327/2, 327/4, 327/5) wurde von Investorenseite straßenbegleitend eine 3-geschossige Winkelbebauung mit einem Staffelgeschoss als begrüntem Flachdach geplant. Im Innenhof sind drei 2-geschossige Reiheneinheiten vorgesehen.

Der weiter bearbeitete und optimierte Entwurf vom Juli 2019 zeigt nun insgesamt 33 Wohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 55 m² und 80 m², die drei im Innenhof liegenden Reihenhäuser haben je ca. 110 m² Wohnfläche und die Wohnungen auf den Staffelgeschossen ca. 120 m². Die Wohnungen sollen in einer Mischung von Eigentum und Mietwohnungen angeboten werden. Die Wohnungen orientieren sich zum überwiegenden Teil nach Südwesten, in den begrünten Innenhof und nach Südosten zur Beethovenstraße.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Tiefgarage mit 51 Stellplätzen geplant, die über die Balingener Straße erschlossen werden soll. Weiterhin sollen 4 Besucherstellplätze entlang der Beethovenstraße zur Verfügung stehen. Das Untergeschoss bietet auch Flächen für Abstellräume.

Mit dem Bauvorhaben kann eine Neuordnung der Grundstücke verbunden werden.

Die Bushaltestelle wurde neu geplant und kann nach Abschluss der Baumaßnahme barrierefrei hergestellt werden. Dafür benötigt die Stadt einerseits Flächen aus den bisherigen Grundstücken, andererseits können nicht benötigte Flächen dem Wohnungsgrundstück zugeordnet werden. Insgesamt ist ein Erwerb von ca. 62 m² erforderlich. Dem steht ein Verkauf von ca. 145 m² gegenüber. Hierüber sind noch vertragliche Vereinbarungen mit dem Investor zu treffen. Die neue Bushaltestelle ist in den Bebauungsplanentwurf integriert.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll der bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Rahmen sowie die Grundlagen für die Bebauung des Areals geschaffen werden.

Bisherige planungsrechtliche Situation

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt im Bebauungsplan „Buhren-Ost“ mit Rechtskraft vom 02.07.1977. Der aktuelle Bebauungsplan weist ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet dagegen bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

An der Ecke Balingener Straße/ Ebinger Straße / Beethovenstraße enthält der Bebauungsplan ein

großzügiges Baufenster für eine 3-geschossige Flachdachbebauung. Die Bereiche mit den Gebäuden Balinger Straße 7 und Beethovenstraße 8 wurden damals für eine 1-geschossigen Bebauung mit Satteldächern einer Neigung zwischen 24° und 33° ausgewiesen. Diese beiden Gebäude waren bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Buhren-Ost im Jahr 1977 vorhanden, weshalb die Baufenster im Bebauungsplan nur den damals vorhandenen Bestand wiedergibt und berücksichtigt. Das Bohlstüble selbst wurde erst anschließend auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes errichtet.

Bereits damals wollte der Plangeber eine städtebauliche Verdichtung mit einer 3-Geschossigkeit an diesem Kreuzungsbereich, welche jedoch über das spätere Bauvorhaben des Bohlstübles nicht ausgeschöpft bzw. realisiert wurde. Auch in der westlichen Fortsetzung, entlang der Balinger Straße zeigt der Bebauungsplan Buhren-Ost eine geringe, fast dörflich anmutende Flächenausnutzung, die im Kontrast und Widerspruch zu den Festsetzungen im Bereich der Jahnstraße und Richard-Wagner-Straße und zum Entwicklungsziel eines neuen Ortszentrums auf Buhren steht. Eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans und eine maßvolle Nachverdichtung ist deshalb sinnvoll und geboten.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans und des Bauvorhabens ist es, das brachliegende Gelände in zentraler Lage im Sinne einer geordneten Innenentwicklung zu aktivieren und eine angemessene Nachverdichtung mit Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die Nachverdichtung steht dabei im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung. Sie reagiert damit einerseits auf den Bedarf an qualitativ gutem Wohnraum in den Siedlungskernen und kann andererseits den Flächenverbrauch in der freien Landschaft mindern.

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.

Dieser Bebauungsplan soll deshalb die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Vorhaben und die dargestellten städtebaulichen Ziele schaffen. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Es werden gestalterische Vorgaben festgesetzt, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt. Weiterhin wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Einfriedungen und die Anzahl der Stellplätze geregelt. Festgesetzt wird auch die Einleitung von Abwasser und Niederschlagswasser. Angaben zur Begrünung der Flächen vervollständigen die gestalterischen Vorgaben.

In Teil B, den Hinweisen, werden Angaben und Empfehlungen zum Denkmalschutz und zum Baugrund aufgenommen. Pflanzlisten und Empfehlungen zur Nutzung von regenerativen Energien vervollständigen die Hinweise und gewährleisten, dass sich das Plangebietes und die Bebauung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild einfügt.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Die nordöstliche Grundstücke 727/2; 727/4 und 727/5 werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Baufenster markiert die Raumkanten an der Einmündung der Beethovenstraße in die Balinger Straße. Die Nutzungsschablone (WA-1) ermöglicht eine 3-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss. Im Innenbereich ist ein kleineres, 2-geschossiges Gebäude (WA-2) ohne zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss zulässig. Beide Gebäude gruppieren sich in einen begrünten Innenhof, welcher sich auf der Tiefgarage befindet.

Als Abgrenzung zum Schulzentrum wird auf dem Grundstück 727/3 - wie bisher - ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zulässig ist eine Bebauung mit mindestens 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss oder alternativ einem 3. Vollgeschoss. Diese Erhöhung der baulichen Nutzung im Anschluss an das Schulgelände entspricht der dort vorhandenen städtebaulichen Dichte. Das Grundstück 727/3 erfährt hierdurch eine höhere und flexiblere Ausnutzbarkeit, verbunden mit einer Attraktivitätssteigerung. Durch die Ausweisung als Mischgebiet ergibt sich gleichzeitig eine räumliche Gliederung, die den bestehenden Nutzungsmix und gleichzeitig die typischen Auswirkungen von Schule, Sport und Festhalle angemessen berücksichtigt.

Die Parkierung ist bei allen Baufenstern/Gebäuden in Tiefgaragen geregelt. Dies unterstützt die gestalterische Einbindung in die Siedlungsstruktur und ermöglicht Innenbereiche, die zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen werden durch Zufahrtsverbote im Bereich der Straßenkreuzung geregelt. Die Anzahl der Stellplätze wird entsprechend dem „Balingen Stellplatzschlüssel“ festgelegt. Dies sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und berücksichtigt weitgehend den bis heute im ländlichen Raum üblichen PKW-Besatz bei Familien oder Zweipersonenhaushalten. Der Stellplatzschlüssel liegt 50% über den Vorgaben der Landesbauordnung. Zusätzlich werden für die Grundstücke 727/2; 727/4 und 727/5 vier Besucherparkplätze entlang der Beethovenstraße ausgewiesen. Diese Stellplätze sind im Besitz der zukünftigen Eigentümergemeinschaft.

Besonderer Wert wurde auf die Durchgrünung des Innenhofbereichs aber auch der Flächen zum öffentlichen Raum durch definierte Pflanzgebote gelegt. Vorschriften zur Dach- und Fassadenbegrünung runden die Außengestaltung ab.

Ein wichtiger Teil des Bebauungsplans stellt die Neugestaltung der Bushaltestelle Bergblick dar. Die Straßenverkehrsflächen der Balingen Straße und der Beethovenstraße wurden daher randlich in das Plangebiet einbezogen, um Änderungen und neue Grenzregelungen planungsrechtlich zu sichern, die sich im Zuge des Umbaus der Bushaltestelle und der Anlage von Stellplätzen ergeben.

Bisher zeigt sich diese Bushaltestelle als eine leere, relativ strukturlose öffentliche Pflasterfläche vor dem Bohlstüble. Die Bushaltestelle soll nach dem Bau der Wohngebäude als barrierefreie Bushaltestelle neu hergestellt.

Bei der Planung der Bushaltestelle wird auf die Ausstattung mit taktilen Elementen, die Differenzierung der Beläge für Fußgängerweg, Wartezone und Fahrbahnbeläge und die räumliche Distanz zur Tiefgarage besonders geachtet. Ein Pflanzgebot zur privaten Wohnbaufläche runden die städtebauliche Gestaltung ab.

Die Neugestaltung der Bushaltestelle bedingt einen Flächentausch bei dem sich Vorteile sowohl für die Stadt als auch für den zukünftigen Eigentümer ergeben.

Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb 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.

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.

Die Ergebnisse der Speziellen Artenschutzrechtlichen Überprüfung liegen noch nicht vor. Sofern Maßnahmen oder Festsetzungen erforderlich sind, wird der Bebauungsplanentwurf im vereinfachten Verfahren ergänzt.

Beschränkungen und Einschränkungen von Abbruchmaßnahmen folgen den Empfehlungen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung und den Vorgaben des Landratsamtes.

Umsetzung

Nach der öffentlichen Auslegung der vorliegenden Planung und mit Erreichen der sogenannten Planreife besteht weitestgehend Planungssicherheit für den Investor. Grundstücksneuordnungen können durchgeführt und vertragliche Regelungen getroffen werden. Das Baugesuch für das Wohnprojekt mit 33 Wohnungen kann parallel erstellt werden kann. Ein Baubeginn wäre voraussichtlich im 1. Halbjahr 2021 möglich. Die Abbrucharbeiten könnten bereits vorab durchgeführt werden. Nach Abschluss der privaten Baumaßnahme soll die städtische Bushaltestelle umgebaut werden.

