

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 02.12.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 10.12.2020	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 15.12.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Buhren-Ost, Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5", Balingen-Dürrwangen

Satzungsbeschluss

Anlagen: 8

1. Abwägungsvorschlag vom 23.11.2020
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Stehle vom 19.11.2020
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, Stehle vom 19.11.2020
5. Begründung, Stehle vom 19.11.2020
6. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Okt. 2020
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Fritz & Grossmann, 20.10.2020
8. Anpassung Flächennutzungsplan, 23.11.2020

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2020 bis einschließlich 17.09.2020 eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Buhren-Ost, Flst.Nrn. 727/2, 727/3, 727/4 und 727/5", Balingen – Dürrwangen werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert und das Flurstück 727/3 als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	19.500,00	€
Planungskosten	ca.	8.500,00	€
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:			
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	3.700,00	€
Lärmgutachten ISIS anteilig 1/3	ca.	3.000,00	€
<hr/>			
Planungskosten gesamt	ca.	34.700,00	€

Die Übernahme der angemessenen Verfahrens- und Planungskosten durch den Eigentümer wurde in einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB 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. In fußläufiger Entfernung liegt das Nahversorgungszentrum „Buhren“ mit Neukauf-Markt, Metzger, Bankfilialen, Ärzten, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistern. Auch der Bahnhof Balingen-Frommern ist fußläufig gut zu erreichen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Schulverbund Frommern.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke der ehemaligen Gaststätte „Bohlstüble“, Balinger Straße 3, welche bereits seit einigen Jahren nicht mehr betrieben wird und das früher zur Gaststätte gehörende Wohnhaus Balinger 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.

Durch den Verkauf des Grundstücks „Bohlstüble“ an einen Investor, kann die Gaststätte abgebrochen werden und im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung einer attraktiven, verdichteten Wohnnutzung zugeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde im November 2018 gefasst. Der Ortschaftsrat Frommern wurde über das Bauvorhaben informiert.

Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Buhren-Ost“ mit Rechtskraft vom 02.07.1977 weist im Abgrenzungsbe- reich des Bebauungsplans ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. An der Ecke Balinger Straße/ Ebinger Straße / Beethovenstraße enthält der Bebauungsplan ein großzügiges Baufenster für eine 3-geschossige Flachdachbebauung. Bereits damals wollte der Plangeber eine städtebauliche Verdichtung mit einer 3-Geschossigkeit an diesem auch städte- baulich bedeutsamen Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen, welche jedoch über das spätere Bauvorhaben des Bohlstübles, wohl auch nutzungsbedingt, nicht ausgeschöpft bzw. realisiert wurde. Die Gebäude auf den Grundstücken, Balinger Straße 7 und Beethovenstraße 8 bestanden bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1977. Die dama- lige Ausweisung für eine 1-geschossigen Bebauung mit Satteldächern einer Neigung zwischen 24° und 33° dieser Grundstücke orientierte sich ausschließlich am Bestand.

In der westlichen Fortsetzung, entlang der Balinger Straße, zeigt der Bebauungsplan Buhren- Ost von 1977 eine geringe, fast dörflich anmutende Flächenausnutzung, die im Kontrast und Widerspruch zu den Festsetzungen im Bereich der Jahnstraße, Richard-Wagner-Straße und der Balinger Straße ab Hausnummer 25 steht. Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel und Zweck der Planung

Der gesamte Bereich ‚Buhren‘ wurde schwerpunktmäßig in den 1960er und 1970er Jahren auf- gesiedelt. Es ist durch unterschiedlich verdichtete Bauformen geprägt. So sind in den maßgeb- lichen Bebauungsplänen beispielsweise entlang der Balinger Straße unterschiedliche Gebäude- typen und Geschossigkeiten festgesetzt. Bis zu 9 Geschosse sind im Einzelfall zulässig. Die damals bereits bestehende ältere Einfamilienhausbebauung wurde planungsrechtlich über- nommen und mit dem Ziel einer reinen Bestandssicherung jeweils als eingeschossige Bebau- ung mit Satteldach festgesetzt. Ziel des Bebauungsplans und des Bauvorhabens ist es, nun das brachliegende Gelände in zentraler Lage im Sinne einer geordneten Innenentwicklung und un- ter Berücksichtigung der Zentralität zu aktivieren.

Mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist im § 1a Baugesetzbuch fixiert. Deshalb steht die geplante, wenngleich nur relativ geringfügige Nachverdichtung im Einklang mit den landespla- nerischen Vorgaben einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung. Die Stadt Balingen ver- folgt bereits seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf

das unausweichliche Maß zu reduzieren. Sie reagiert damit einerseits auf den Bedarf an qualitativ gutem Wohnraum in den Siedlungskernen und kann andererseits den Flächenverbrauch in der freien Landschaft mindern. Eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans und eine maßvolle Nachverdichtung ist deshalb sinnvoll und geboten.

Chronologie

Information des Ortschaftsrates über das geplante Vorhaben

Aufstellungsbeschluss

27.11.2018

Vorlage Nr. 2018 / 305

Billigung

28.07.2020

Vorlage Nr. 2020 / 215

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der ehemaligen Gaststätte ‚Bohlstüble‘ (rd. 3.005 m²) sowie das südwestlich angrenzende Grundstück Beethovenstraße 8. Die Straßenverkehrsflächen der Balingener Straße und der Beethovenstraße werden randlich in den Bebauungsplan einbezogen, um Änderungen und neue Grenzregelungen planungsrechtlich zu sichern, die sich im Zuge des barrierefreien Umbaus der Bushaltestelle und der Anlage von Stellplätzen ergeben.

Die nordöstlich gelegenen Grundstücke, Flst.Nrn. 727/2; 727/4 und 727/5 werden entsprechend dem vorliegenden baulichen Entwurf und dem Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Baufenster markiert die Raumkanten an der Einmündung der Beethovenstraße in die Balingener Straße. Die Nutzungsschablone (WA-1) ermöglicht wie bisher eine 3-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss. Im Innenbereich ist ein kleineres, aus Gründen der verbesserten Besonnung und Belichtung nur 2-geschossiges Gebäude (WA-2) zulässig. Beide Gebäude gruppieren sich im einen gemeinschaftlichen, begrünten Innenhof mit darunterliegender Tiefgarage.

Als Abgrenzung zum Schulzentrum, bzw. zur direkt anschließenden Turn- und Festhalle, welche im Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen sind, ist auf dem Grundstück 727/3 weiterhin ein Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Ausweisung als Mischgebiet ergibt sich eine räumliche Gliederung, die einerseits der bestehenden gewerblichen Nutzung Rechnung trägt und andererseits zum Schulgelände eine optische Trennung und einen immissionschutzrechtlich verträglichen Übergang in der Baugebietszuordnung zueinander ermöglicht, die auch die typischen Auswirkungen von Schule und Sport auf das Wohngebiet mindert. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen. Die Erhöhung der baulichen Nutzung im Anschluss an das Schulgelände entspricht der dort vorhandenen städtebaulichen Dichte. Das Grundstück 727/3 erfährt durch die höhere Ausnutzung eine Wertsteigerung. Im Mischgebiet ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aller Art.

Die Parkierung ist bei allen Baufenstern/Gebäuden in Tiefgaragen geregelt. Dies unterstützt die gestalterische Einbindung in die Siedlungsstruktur und ermöglicht Innenbereiche, die im Hinblick auf die angemessene Wohn- und Aufenthaltsqualität zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Die möglichen Zufahrtsbereiche zu den Tiefgaragen werden über Zufahrtsverbote im Bereich der Straßenkreuzung eingeschränkt, soweit dies aus Verkehrssicherheitsgründen für erforderlich angesehen wird. Die Anzahl der Stellplätze wird, in Abstimmung mit den kommunalen Gremien, auf 1,7 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt und berücksichtigt die vorliegend fehlenden Parkierungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum entlang der Hauptverkehrsstraßen. Damit liegt der Stellplatzschlüssel um 70% über den Vorgaben der Landesbauordnung, berücksichtigt aber gleichwohl den bis heute faktischen Fahrzeugbestand im Ländlichen Raum bzw. die Ortsteillage. Die vier geplanten Besucherstellplätze entlang der Beethovenstraße werden durch den Investor auf öffentlichem Grund hergestellt. Die notwendigen Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart.

Die vorhandene Bushaltestelle wird nach dem Bau der Wohngebäude barrierefrei neu hergestellt. Durch die besonderen Vorgaben bei der Busanfahrt bei der Barrierefreiheit, bei welcher der Bus vollständig direkt nahtlos am Hochbord zum Stehen kommen muss, ist die Fahrgeometrie mit den Einfahrtswegen innerhalb der Busbucht anzupassen bzw. neu zu gestalten. Besonderer Wert wird zudem auf die Ausstattung mit taktilen Elementen gelegt.

Der Bebauungsplan schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für das geplante Vorhaben und die dargestellten städtebaulichen Ziele. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften (Teil C) werden die stadtgestalterischen Zielsetzungen bestimmt. Sie dienen dazu, dass sich die 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, der Dächer und der Fassaden 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.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht mit Ausnahme des Grundstück Beethovenstraße 8 den Zielen des geltenden Flächennutzungsplans Balingen – Geislingen 2001. Die Darstellung des Flurstücks 727/3 (Beethoven Straße 8) wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Die betroffenen Flächen werden entsprechend der neuen Ausweisung im Bebauungsplan als Wohnbaufläche (W) und gemischte Bauflächen (M) dargestellt.

Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient dem Wohnen, der Nachverdichtung und der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Das Bebauungsplanverfahren wurde deshalb als beschleunigtes Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da so der Abwägung bei der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung in angemessener Weise Rechnung getragen werden kann.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wurde 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 zu minimieren.

Die Ergebnisse der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (SaP) und des Lärmschutzgutachtens liegen inzwischen vor. Diese wurden im vereinfachten Verfahren den zuständigen Fachbehörden beim Landratsamt des Zollernalbkreises übermittelt und in den beigefügten Dokumenten sowie im Abwägungsprotokoll ergänzt. Die Textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden mit Datum 19.11.2020 fortgeschrieben.

Geplantes Bauvorhaben

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

Der weiterentwickelte Entwurf vom Oktober 2020 zeigt, bei gleichem Baukörpervolumen, nun insgesamt 35 Wohnungen. Die Vielfalt der Wohnungsgrößen wurde nochmals diversifiziert, um eine größere Vielfalt zu erreichen. Die Wohnflächen liegen zwischen ca. 30 m² und 80 m². Die drei im Innenhof liegenden Reihenhäuser haben ca. 110 m² Wohnfläche, die Wohnungen in den Staffelgeschossen ca. 120 m². Die Wohnungen sollen in einer Mischung von Eigentum und Mietwohnungen angeboten werden. Im vorliegenden, weiterentwickelten Entwurf orientieren sich alle Wohnungen nunmehr in den begrünten Innenhof. Damit wird angemessen auf die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr reagiert und die Wohnbereiche, einschließlich der Außenwohnbereiche von den Straßenräumen abgewendet.

Zur Unterbringung der Stellplätze ist eine Tiefgarage mit 55 Stellplätzen geplant, die über die Balinger Straße erschlossen wird. Weiterhin stehen 3 oberirdische Stellplätze für die Reihenhäuser sowie 4 Besucherstellplätze entlang der Beethovenstraße zur Verfügung. Der Parkplatzschlüssel liegt bei 1,77 Stp/WE. Das Untergeschoss bietet auch Flächen für Abstellräume und ca. 70 Fahrräder.

Mit der Baumaßnahme soll im Frühjahr 2021 begonnen werden. Vorbereitende Arbeiten beginnen voraussichtlich bereits im Februar 2021.

Sabine Stengel