

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.03.2021	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 30.03.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße – Teilbereich 1", Balingen

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, vom 02.03.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), vom 02.03.2021
5. Begründung, vom 02.03.2021
6. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, vom 09.02.2021
7. Baugesuch (Ausschnitt); ohne Maßstab
8. Untersuchung zur städtebaulichen Nachverdichtung

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
3. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße – Teilbereich 1“ werden entsprechend dem beigelegten Satzungsentwurf gebilligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten	ca.	30.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf / Planung	ca.	14.700,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	3.000,00 €
Hofraumgutachten	ca.	9.000,00 €
Lärmgutachten	ca.	2.600,00 €
<hr/>		
Planungskosten gesamt (vorläufig)	ca.	59.300,00 €

Besonderer Hinweis:

Mit dem Antragsteller wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die anteilige Kostentragung regelt. Die Kostenaufteilung erfolgte auf der Grundlage eines Flächenschlüssels sowie unter angemessener Berücksichtigung des öffentlichen Interesses (Belange der Wirtschaft, Auflösung der Gemengelage, Nachnutzung und Nachverdichtung) ermittelt.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Der Aufstellungsbeschluss ‚Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße‘ wurde im Jahr 2015 mit der Zielsetzung gefasst, die Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Roller & Söhne im Innenhofbereich am Firmensitz Wilhelm-Kraut-Straße 34 zu prüfen. Bestandteil des Firmensitzes zur Neuordnung waren insbesondere zwei Werkstattgebäude im Innenhof, Wilhelm-Kraut-Straße 30/1 und 34/1. Die Erschließung der im Quartiersinneren befindlichen Gebäude, einschließlich der Gewerbebauten der Firma Roller & Söhne, erfolgte über Erschließungswege von der Wilhelm-Kraut-Straße und der Spitalstraße mit Breiten 3,0 m bis 3,5 m Breite nach altem Württembergischen Recht als sogenannter gemeinschaftlicher Hofraum (Grundstücke, Flst. Nrn. 28/1 und 28/3). Über diese Verbindungen musste auch der gesamte Lieferverkehr erfolgen.

Im Laufe des Verfahrens wurde deutlich, dass die Firma Roller & Söhne am Standort Wilhelm-Kraut-Straße, in innerstädtischer Gemengelage, keine sinnvollen, langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten mehr hat.

Neuer Betriebsstandort der Firma Roller & Söhne

Zwischenzeitlich hat die Firma Roller & Söhne einen städtischen Bauplatz im Gewerbegebiet „Rote Länder“ erworben. Das Gewerbegebiet „Rote Länder“ ist Schwerpunkt zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe. Die Umsiedlung wurde vor dem Hintergrund der Entflechtung von Gemengelagen mit ELR-Mitteln gefördert. Der neue Standort bietet der Firma zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten. Das Gewerbeobjekt ‚Eckert 21‘ ist zwischenzeitlich bezogen.

Nachdem der Firmensitz verlagert und die gewerbegebietstypische Nutzung an der Wilhelm-Kraut-Straße entfällt, soll das innerstädtische Areal einer neuen und attraktiven Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden, welche hier standortkonform und gebietsverträglich ist.

Untersuchung zur städtebaulichen Nachverdichtung und Grundsatzbeschluss

Nach der Aussiedlung der Fa. Roller & Söhne wurde für das ehemalige Gewerbeareal sowie für die zwischenzeitlich leerstehenden, sich in sehr schlechtem baulichen Zustand befindlichen Wohngebäude Wilhelm-Kraut-Straße 34 bis 40 eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung gesucht.

Es wurden für das gesamte innerstädtische Quartier ‚Wilhelm-Kraut-Straße/ Spitalstraße/ Ebertstraße‘ unterschiedliche städtebauliche Varianten durch das von der Stadt beauftragte Planungsbüro Wick + Partner erstellt (Anlage 8).

Die Zielsetzung für den im Gesamtkonzept enthaltenen ‚südlichen Teilbereich 1‘, dessen städtebauliche Konzeption sowie die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wurden in einem Grundsatzbeschluss am 1. Oktober 2019 durch den Gemeinderat angenommen.

Im Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie und Investorenplanung (Büro Ortman-Architekten), welche auf eine der in der städtebaulichen Konzeption (Wick + Partner) für das Quartier aufgezeigten Varianten zurückgeht, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen. Auf Basis eines städtebaulichen Modells wurde dem Gemeinderat die geplante Bebauung vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurden auch die zulässigen Gebäudehöhen und die Geschossigkeit in der Quartiersmitte im Gremium ausführlich beraten und festgelegt. Der Gemeinderat war sich dabei darin einig, dass im Blockinnenhof auf den insgesamt drei geplanten 3-geschossigen Wohngebäuden, jeweils ein zusätzliches Staffelgeschoss errichtet werden kann und sich die städtebauliche Verdichtung auch hier an der umgebenden Gebäudehöhen orientieren soll.

Das Maß der baulichen Nutzung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße war bereits Ende der 1990er Jahre vom Gemeinderat im Zusammenhang mit dem damals geplanten Neubau an der Ecke Wilhelm-Kraut-Straße/Spitalstraße und im Weiteren, im Zusammenhang mit der Wiedererrichtung der Pfeffermühle nach Brandfall, auf insgesamt vier Geschosse festgelegt worden. Auf einen Bebauungsplan war damals verzichtet worden, die Bebauungen wurden im Rahmen des § 34 BauGB zugelassen. Ebenfalls Ende der 1990er Jahre, bzw. mit Rechtskraft aus dem Jahr 2000 wurde über den Bebauungsplan Wilhelm-Kraut-Straße/ Hermann-Hesse-Straße im Rahmen der Planungen zum Neubau des Finanzamtes für die Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 46 und Hermann-Hesse-Straße 4 eine bis zu 4-geschossige Bebauung planungsrechtlich geregelt. Auch beim in den Jahren 2012/2013 entstandene Neubau Ebertstraße 33, wurde eine 3-geschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, wie nunmehr im vorliegenden Bebauungsplan, bau- und planungsrechtlich zugelassen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stehen somit im Einklang mit der bisherigen städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich und auch hinsichtlich der Verdichtung mit dem städtebaulichen Gefüge im Bereich der Balinger Innenstadt.

Grundstücksneuordnung

Im Jahr 2020 wurden unterschiedliche Grunderwerbe zum Zwecke der Grundstücksneuordnung durchgeführt. Teile des gemeinsamen Hofraums konnten dem neuen Areal zugeordnet werden. Entstanden ist eine zusammenhängende rund 3.700 m² große Fläche.

Die überwiegend marode Gebäudesubstanz Wilhelm-Kraut-Straße 30/1, 34, 34/1, 36, 38 und 40 soll abgebrochen werden. Zwischenzeitlich sind auch die Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 28 und 30 Teil eines Neubauvorhabens, welches hier im Rahmen des Bestandes nach § 34 BauGB genehmigt werden kann/soll.

Bauvorhaben der Exklusiv-Wohnbau Süd GmbH, Detmold/Reutlingen

Das Bauvorhaben der Exklusiv-Wohnbau Süd aus Detmold, Betriebsstätte Reutlingen, sieht den Bau eines neuen Wohn- und Geschäftsgebäudeensembles entlang der Wilhelm-Kraut-Straße vor (Anlage 7).

Insgesamt sollen 48 neue Wohnungen und erdgeschossig entlang der Wilhelm-Kraut-Straße sechs Gewerbeeinheiten entstehen.

Bei der neuen Bebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, handelt es sich um 2 Gebäude, die als Haus 4 und Haus 5 bezeichnet werden und die bisherige Bebauung der Wilhelm-Kraut-Straße 34 bis 40 ersetzen. Die neue Gebäudefassade ist 3-geschossig. Im Satteldach entsteht, bedingt auch durch die hier ortsübliche, steilere Dachneigung, ein viertes Vollgeschoss. Erdgeschossig sind 4 Gewerbeeinheiten geplant.

Eine weiteres Wohn- und Geschäftsgebäude an der Wilhelm-Kraut-Straße mit gleicher Kubatur, in der Neubaukonzeption als Haus 6 bezeichnet, ersetzt die bisherigen Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 28 und 30 und grenzt unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet an. Es wird angesichts der hier stark beengten Platzverhältnisse ohne Tiefgarage errichtet. Im Hofraum der Neubebauung sind hierfür 7 Stellplätze vorgesehen. Erdgeschossig sind analog 2 Gewerbeeinheiten, in den Ober-/Dachgeschossen insgesamt 6 Wohneinheiten untergebracht. Das Haus 6 ist auf der Grundlage des einfachen Bebauungsplanes ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ aus dem Jahr 2006, in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch, planungsrechtlich genehmigungsfähig.

Im Quartiersinneren sind drei Wohngebäuden mit begrüntem Flachdach geplant. Die bestehenden, alten Werkstattgebäude der Fa. Roller & Söhne werden hierzu abgerissen. Auf der Grund-

lage des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Balingen ist eine 3-geschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss geplant. In den als Haus 1, 2 und 3 bezeichneten Gebäuden sind insgesamt 25 Wohnungen vorgesehen.

Unter dem Plangebiet soll eine zentrale Tiefgarage entstehen. Die Ein- und Ausfahrt soll über die Wilhelm-Kraut-Straße, im Bereich des heutigen Gebäudes Nr. 40, erfolgen. In der Tiefgarage entstehen 62 Stellplätze. Darüber hinaus sollen 10 weitere oberirdische Stellplätze im Innenhof realisiert werden. Der in Balingen in den letzten Jahren bei Mehrfamilienhausbebauungen mit positiven Ergebnissen praktizierte Stellplatzschlüssel mit 1,5 Stellplätze pro Wohnung wird vorliegend erfüllt.

Bebauungsplanentwurf

Im Grundsatzbeschluss zum Städtebaulichen Konzept, hat der Gemeinderat am 01.10.2019 beschlossen, das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich fortzuführen sowie ein ‚Urbanes Gebiet‘ nach § 6a BauNVO als Baugebietstyp für dieses Quartier auszuweisen.

Urbane Gebiete ermöglichen neben einer Flexibilität an unterschiedlichen, innenstadtkonformen Nutzungen, gerade auch die bauliche Verdichtung, wie sie im innerstädtischen Bereich von Balingen üblich ist. Sie dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gleichwertig sein, wie dies beispielsweise bei Mischgebieten der Fall ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung passen sich an die städtebaulichen Bedürfnisse und die örtlichen Gegebenheiten an. Mit der Planung soll zudem den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen werden.

Das Plangebiet ist sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hinzu kommt die zentrale Lage in der südlichen Vorstadt mit wenigen Gehminuten zur Fußgängerzone, ganz im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘. Um eine hochwertige Wohnqualität zu entwickeln und langfristig zu gewährleisten, werden Pflanzgebote festgelegt, die auch das Mikroklima im Quartier, aber auch die Wohnqualität insgesamt, verbessern sollen.

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße“ wurde vom 18.05.2015 bis 18.06.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag aufgeführt (Anlage 1).

Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in die vorliegende Planänderung eingeflossen sind. Allerdings hat sich zwischenzeitlich die Zielsetzung dahingehend konkretisiert, dass der Gewerbestandort aufgegeben wurde und die ehemalige Gemengelage nun einer verträglichen und lagekonformen Nutzung zugeführt werden soll.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen öffentlich nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt, über die Einwendungen soll spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgewogen werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst weniger als zwei Hektar. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 BauGB wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst, so dass er-

hebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse vom 09.02.2021 (Anlage 6) wurde für die Planung erstellt. Im Plangebiet wurden keine Vorkommen oder Hinweise streng geschützter bzw. Artengruppen nachgewiesen. Für Brutvögel und Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan ausgeführt werden.

Ein Lärmschutzgutachten, insbesondere in Bezug auf den Verkehrslärm zur Wilhelm-Kraut-Straße, ist beauftragt und soll zur anschließenden öffentlichen Auslage vorliegen. Auch zur Behördenbeteiligung soll das Gutachten vorliegen. Ggf. ist der Bebauungsplanentwurf um Vorgaben zu passivem Lärmschutz zu ergänzen. Aktiver Lärmschutz ist entlang der Wilhelm-Kraut-Straße mit ihrer geschlossenen Block-Rand-Bebauung technisch und wirtschaftlich nicht verhältnismäßig bzw. unter besonderer Würdigung des Stadtbildes realisierbar.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Mischbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.

Umsetzung der Planung

Nach den Vorstellungen des Bauträgers und Investors soll noch in diesem Jahr mit den Abbrucharbeiten und dem Bau begonnen werden. Das Abbruchs- sowie das Baugesuch wurde parallel bereits eingereicht.

Die Baumaßnahmen im Bereich der Wilhelm-Kraut-Straße sollen vor dem Jahr 2023 abgeschlossen sein. Mit dem geplanten Bau des neuen Kreisverkehrs ist die Baumaßnahme grundsätzlich kompatibel.

Der vorliegende Bebauungsplan und das Investorenkonzept stehen im Einklang mit den Zielen des vom Gemeinderat beschlossenen ISEK und dienen der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand sowie der Schaffung von neuem, zusätzlichen Wohnraum in der Balingen Innenstadt.

Sabine Stengel