

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.04.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 20.04.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.04.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Stollenau" (Flst.Nr. 2315/1), Balingen-Weilstetten

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, vom 30.03.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), vom 30.03.2021
5. Begründung, vom 02.04.2021
6. Schalltechnische Untersuchung, vom 09.09.2019
7. Artenschutzrechtliche Untersuchung, vom 16.02.2018
8. Grünordnungsplan, vom 28.08.2019
9. Baugesuch (Ausschnitt); ohne Maßstab
10. Straßenplanung Straße Stollenau, vom 07.01.2020/16.01.2020

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. Das Bebauungsplanverfahren ‚Stollenau/Römerstraße‘ wird für den Teilbereich ‚Stollenau‘ weitergeführt.
3. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden.
4. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Stollenau‘ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
5. Der 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.	5.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	6.500,00 €
Grünordnungsplan	ca.	5.700,00 €
Lärmgutachten	ca.	4.000,00 €
Rechtsberatung	ca.	3.800,00 €
<hr/>		
Planungskosten gesamt (vorläufig)	ca.	55.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Aufstellungsbeschluss

Am 27. September 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für das ca. 1,6 ha große Areal ‚Stollenau / Römerstraße‘ in Balingen – Weilstetten gefasst.

Auf die Vorlage Nr. 2016/207 wird verwiesen.

Das Plangebiet ist über die Straße Stollenau erschlossen, die bis zur Römerstraße nur einseitig bebaut ist. Es befindet sich in zentraler Ortslage von Weilstetten, unmittelbar angrenzend an das Ortsteil- und Nahversorgungszentrum Grauenstein mit Lochenbad, Kindergärten, Schule und Volkshochschule, Turnhalle, Festplatz, Arzt, Gastronomie und mehreren Einkaufsmöglichkeiten einschließlich Wochenmarkt. Darüber hinaus ist aktuell die Ansiedlung eines Netto-Marktes als zentraler neuer Nahversorger im Zentrum Grauenstein geplant. Im Süden grenzt die Römerstraße an, im Osten verläuft der Lochenbach.

Das sich ursprünglich in städtischem Eigentum befindliche Gelände war einstmals für den Bau einer größeren Sporthalle mit bis zu 1.000 Zuschauerplätzen reserviert. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (Aufstieg des HBW Balingen-Weilstetten in die 1. Handball-Bundesliga), wurde das Vorhaben aber später nicht an diesem Standort, sondern unmittelbar an der Bundesstraße B 463 am Messegelände umgesetzt (SparkassenArena).

Das Areal – eine bisher innerörtliche Grünfläche - eignet sich aus städtebaulicher Sicht besonders gut als Standort für ein Seniorenwohnen bzw. für jegliche Art von Altenwohn- und Pflegekonzeption oder auch für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke. Ein Seniorenwohn- und Pflegeheim ergänzt wohnortnah die zahlreichen im näheren Umfeld vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge und stärkt das Ortsteilzentrum nachhaltig. Die Nachfrage für ein Seniorenwohn- und Pflegeheim ist in Weilstetten, dem drittgrößten Stadtteil der Großen Kreisstadt Balingen mit – einschließlich Rosswangen - über 4.300 Einwohner, sehr hoch. Ortsvorsteher, Ortschaftsrat und Bürgerschaft fragen dieses Angebot stark nach. Bereits seit mehreren Jahren wurden Investoren gesucht. Der vorliegende Standort ist für eine Bebauung mit entsprechend größeren Kubaturen oder Sonderbauten – auch unter Würdigung des Bestands im Zentrum Grauenstein sowie der zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen und –zuschnitte – besonders geeignet. So kann kurz- bis mittelfristig am Standort Grauenstein ein Angebot für dann alle Generationen entstehen. Die vertraute Umgebung, die zentrale Lage und die Erlebbarkeit des Grünbereichs am Lochenbach bieten ein attraktives Umfeld.

Das Bebauungsplanverfahren ‚Stollenau/Römerstraße‘ wurde mit dem Ziel eingeleitet, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, in welchem neben (Alten-)Wohnen zugleich soziale Einrichtungen allgemein zulässig sind und im Rahmen der Innenentwicklung die Bebaubarkeit und Erschließung zu untersuchen. In diesem Zusammenhang sollte auch der Grünzug und Gewässerrand westlich des Lochenbaches gesichert werden. Zum Aufstellungsbeschluss wurde eine erste Planung für ein Pflegeheim mit ca. 50 Pflegeplätzen vorgestellt, die jedoch später durch den Betreiber nicht zur Ausführung kam.

Das Projekt und die Investorensuche wurden von Ortschaftsrat und Ortsvorsteher des Stadtteil Weilstettens gemeinsam mit der Bürgerschaft nachhaltig unterstützt und vorangetrieben.

Die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren erfolgte in der Zeit vom 14.10.2016 bis zum 14.11.2016 durchgeführt.

Bebauungsplanverfahren

Eine Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat ergeben, dass die öffentlichen und privaten Belange für das als Standort mit dem Schwerpunkt Alten- und Pflegeheim vorgesehene Grundstück im Rahmen

eines Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden können. Die notwendigen Gutachten und Untersuchungen wurden in diesem Zusammenhang erstellt.

Nachdem für den südlichen Bereich entlang der Straße Stollenau keine konkreten baulichen Vorstellungen vorlagen bzw. der Ortschaftsrat Weilstetten diesen Bereich weiterhin als Grünfläche erhalten wollte, wurde das Bebauungsplanverfahren angesichts der deutlich reduzierten Gebietsgröße und der in diesem Zusammenhang möglichen Beurteilung eines Bauvorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB, mangels zwingendem Erfordernisses zunächst nicht weitergeführt.

Investor und Bauvorhaben

Am 24. Juli 2018 wurde der Verkauf des 4.294 m² großen städtischen Grundstückes Flst. Nr. 2315/1 an die Senioren Wohnpark Sonnenhalde Balingen GmbH & Co. KG' vom Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen, um an dieser Stelle ein Alten- und Pflegeheim zu errichten. Es wird auf die Vorlage 2018/208 verwiesen. Der Verkauf des Bauplatzes wurde im Dezember 2018 vollzogen.

Baugenehmigungsverfahren

Der Bauantrag wurde am 17.04.2019 eingereicht. Der neue Grundstückseigentümer ,Senioren Wohnpark Sonnenhalde Balingen GmbH & Co. KG' beantragte auf der ca. 4.300 m² großen, unmittelbar an das Lochenbad angrenzenden Freifläche (Flst. 2315/1) ein Alten- und Pflegeheim mit insgesamt 75 Zimmern zu errichten. Das 3-geschossige Gebäude öffnet sich mit einem baulich geschützten Innenhof zur Straße Stollenau hin. Da das Gelände von West nach Ost abfällt, tritt das Untergeschoss im Osten aus dem Gelände hervor, so dass das Gebäude von dort aus 4-geschossig wirkt. Im Gebäude sollen ein Altenwohn- und Pflegeheim untergebracht werden. Im Erdgeschoss sind eine Demenzabteilung und Verwaltungs- und Sozialräume vorgesehen. In den beiden Obergeschossen sind Einzelzimmer und Aufenthaltsräume geplant.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wurden in das Baugenehmigungsverfahren eingestellt und hier entsprechend behandelt. Im Baugenehmigungsverfahren wurde ein Artenschutzgutachten, ein Grünordnungsplan und eine schalltechnische Untersuchung erstellt bzw. vorgelegt.

Am 28. Juni 2019 wurde die Planung des Investors ,Senioren Wohnpark Sonnenhalde Balingen GmbH & Co. KG' den Angrenzern im Feuerwehrgerätehaus in Weilstetten vorgestellt. Der Ortsvorsteher, Vertreter der Stadtverwaltung sowie der Investor stellten das Projekt vor und beantworteten Fragen. Auch Anlieger der Eichenstraße, deren Hausgrundstücke westlich an den Lochenbach angrenzen, wurden am Verfahren beteiligt.

Die Baugenehmigung wurde am 30. Oktober 2019 erteilt und erfolgte auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch, nach den Vorgaben für den unbepflanzten Innenbereich, unter Würdigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, der im näheren Umfeld im Quartierszentrum üblichen Grundstücksgößen und der örtlichen Bebauung, geprägt durch die Lochenschule, zweier Kindergärten und dem Lochenbad. Im weiteren Umfeld, wenngleich für die Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB nicht maßgeblich, befinden sich zudem mehrere Hochhäuser. Die Bebauung im direkt angrenzenden Nahversorgungszentrum sieht über den Bebauungsplan bis zu 3 Vollgeschosse vor.

Mit dem Bauherrn wurde zur Sicherstellung und Einhaltung der Vorgaben aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung und dem Grünordnungsplan ergänzend ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vereinbart.

Die im Baugenehmigungsverfahren eingegangenen Einwendungen wurden geprüft und rechtlich behandelt. Im Anschluss an die erteilte Baugenehmigung, wurde von einzelnen Nachbarn ein

Widerspruch eingelegt, welcher zur Entscheidung dem Regierungspräsidium Tübingen vorgelegt wurde. Auch das Regierungspräsidium Tübingen als zuständige Widerspruchsbehörde, konnte den Widersprüchen nicht abhelfen. Derzeit ist beim Verwaltungsgericht Sigmaringen ein Klageverfahren gegen die erteilte Baugenehmigung anhängig.

Ausbau der ‚Straße Stollenau‘

Mit Beschluss vom 23.07.2019 hat der Gemeinderat den Baubeschluss für den weiteren Ausbau der bestehenden Straße Stollenau, einschließlich der Einlegung weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen gefasst, damit die Straße, neben der Erschließung des bestehenden Kindergartens, zugleich auch des Alten- und Pflegeheimes unter Berücksichtigung der Verkehrsfunktionalität und Verkehrssicherheit ordnungsgemäß aufnehmen kann. Auf die Vorlage 2020/056 wird verwiesen. Die Baumaßnahme wurde in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Zunächst erfolgte die Verlegung und Aufdimensionierung des städtischen Mischwasserkanals und die Wiederherstellung des öffentlichen Weges. Nach Abschluss der Rohbauarbeiten an der geplanten Seniorenwohnanlage soll der Ausbau der Straße Stollenau ab der Straße Grauenstein erfolgen. Durch die erst spätere Fertigstellung sollen mögliche Schäden im Rahmen der privaten Bautätigkeit vermieden werden.

Die Bedürfnisse der Kindertagesstätten und der neuen Bebauung wurden entsprechend berücksichtigt. Mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,40 m und einer Gehwegbreite von 2 m soll gewährleistet werden, dass die Erschließung auf die Bedürfnisse abgestimmt und ein Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer im Umfeld des Kindergartens möglich ist. Der Gehweg mit seinen 2,0 m Breite bietet dabei sowohl Eltern mit Kindern, wie auch den Senioren ein ausreichendes fußläufiges Raumangebot.

Ein weiterer Ausbau der Straße Stollenau bis zur Römerstraße ist derzeit nicht vorgesehen. Mögliche Durchgangs- oder Schleichwegverkehre sind somit im Umfeld von Pflegeheim und Kindergärten nicht zu erwarten.

Bebauungsplanentwurf / Weiterführung der Planung

Um angesichts des laufenden Rechtsverfahrens zusätzliche Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu schaffen sowie die Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange und Interessen öffentlich, durch den Gemeinderat als zuständiges Organ und Satzungsgeber, zu gewährleisten, wird das Bebauungsplanverfahren nun für den nördlichen Teilbereich weitergeführt. Das Plangebiet mit seinem Geltungsbereich wurde vorliegend entsprechend angepasst.

Dem öffentlichen Interesse und Bedarf sowie dem Gemeinwohl in Form der Schaffung von Einrichtungen der Altenpflege, sowie entsprechenden Wohneinrichtungen, wird im Rahmen der Planung besonderes Gewicht eingeräumt. Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Den Wohnbedürfnissen, der Bevölkerungsentwicklung und der Zunahme alter und potentiell pflegebedürftiger Menschen und den Bedürfnissen der – häufig alleinstehenden – älteren Mitbürgern wird Rechnung getragen. Die Nähe des Standorts zu Wohn-, Geschäfts und Dienstleistungsbereichen ist vorliegend gewährleistet. Der Gemeinderat nimmt im Bebauungsplanverfahren die Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen im Rahmen der Abwägung vor. Im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine planerische Bewältigung die sich ergebenden städtebaulichen Spannungen.

Als Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden, nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Bei Altenheimen steht in der Regel das Wohnen bzw. der Wohncharakter im Vordergrund. Auch Pflegeheime bzw. der Pflegebereich haben Elemente des Wohnens, da sie auf Dauer und als Heimstatt genutzt werden. In Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche, gesundheitliche oder soziale Zwecke ebenfalls allgemein zulässig. Maßgeblich ist § 4 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bedarf eines Altenwohn- und Pfl-

geheimes, der Grundstücksgröße und der Umgebungsbebauung. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich die Freifläche für Vorhaben dieser Art und Größe. Nördlich schließt sich ein Hallenbad an. Westlich des Grundstücks jenseits der Straße Stollenau befinden sich zwei Kindergärten, Schule und Sportanlagen. Bereits in der Vergangenheit war das Gelände für eine Sporthalle mit überregionaler Bedeutung reserviert.

Lediglich die Bebauung im Osten, jenseits des Bachlaufs, entlang der Eichenstraße ist durch Wohnbebauung mit kleinen Kubaturen geprägt und durch einen eigenständigen Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesen worden. Das Areal hat den Charakter eines Einfamilienhausgebietes. Nachdem der Grünzug des Lochenbachs eine naturräumlich, wie städtebaulich ausgeprägte Zäsur bildet, erscheint diese Bebauung entlang der Eichenstraße nicht prägend für das nun zur Überplanung anstehende, durch Gemeinbedarfseinrichtungen dominierten Gebiet. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Umgebungsbebauung. Ein von Teilen der östlich angrenzenden Nachbarn befürchteter Einmauerungseffekt oder eine erdrückende Wirkung auf die umgebende Bebauung sind durch das im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung, schon aufgrund der vergleichsweise großen Entfernungen, nicht ersichtlich.

Bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die mit dem Vorhaben verbundenen Lärmauswirkungen untersucht, insbesondere auch hinsichtlich des Fahrzeugverkehr. Ein Lärmschutzgutachten vom 09. September kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) in allen Immissionsorten eingehalten wird. Nachts finden keine maßgeblichen Schallemissionen durch den Betrieb statt.

Der Bebauungsplanentwurf beinhaltend, aufbauend auf dem Artenschutzgutachten (Anlage 7) und dem Grünordnungsplan (Anlage 8) konkrete artenschutzrechtliche und ökologische Festsetzungen. Der großzügige, den gesamten Verlauf des Lochenbachs begleitende, innerörtliche Grünzug wird darüber hinaus bestehen bleiben und dauerhaft gesichert. Der Gewässerrand mit seiner gesetzlichen Vorgabe von 5 m ab Böschungsoberkante und die HQ 100 sowie HQ Extrem Ausweisungen für den Hochwasserschutz sind Bestandteil des Bebauungsplanes, werden aber von der geplanten Bebauung nicht tangiert.

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Stollenau/Römerstraße“ wurde vom 14.10.2016 bis 14.11.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplanentwurf ‚Stollenau‘ aufgeführt (Anlage 1). Das Verfahren für den südlichen Teilbereich bis zur Römerstraße wird derzeit nicht weitergeführt.

Dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in die vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen öffentlich nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen wird. 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 artenschutzrechtliche Untersuchung (Anlage 7) sowie ein Grünordnungsplan mit Maßnahmenplan (Anlage 8) wurden erstellt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel insbesondere auch in Verbindung mit einem Erhalt des innerörtlichen Grünzuges können Verbotstatbestände gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Flächennutzungsplan Balingen - Geislingen

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf und in einem Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Alten- bzw. Pflegeheime werden in der herrschenden Literaturmeinung grundsätzlich auch den Gemeinbedarfsanlagen zugeordnet. Sie decken unter anderem den ‚Gemeinbedarf‘ an Pflegeplätzen. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen. Im Rahmen des § 13 a BauGB wäre aber grundsätzlich auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes möglich.

Sabine Stengell