

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.03.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 25.03.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 30.03.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Buhren-Ost, Flst.Nrn. 563 und 564,, Balingen-Frommern (Balingen Str. 31)****Billigung mit Auslegungsbeschluss****Anlagen: 7**

1. Abwägungsvorschlag vom 08.03.2021
2. Satzungsentwurf vom 08.03.2021
3. Zeichnerischer Teil vom 05.03.2021, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
4. Entwurf Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, vom 05.03.2021, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
5. Begründung vom 05.03.2021, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
6. Schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2020, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Dipl.-Ing. Manfred Spinner, Riedlingen
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, vom 17.09.2020, Büro Fritz & Grossmann Balingen

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. 563 und 564", in Frommern 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 und Planungskosten Bebauungsplan	ca.	19.500,00	€
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:			
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	3.800,00	€
Lärmgutachten Büro ISIS	ca.	3.200,00	€
Planungskosten gesamt	ca.	26.500,00	€

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

Der Eigentümer der Flurstücke 563 und 564 ist als Antragsteller an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes von 1977 entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung ist auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Antragsteller ist darüber hinaus zur Durchführung von Maßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtet.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das Wohnhaus Balinger Straße 31 steht seit einiger Zeit leer. Durch den Verkauf der beiden zugehörigen Flurstücke 563 und 564 kann das Areal im Sinne der Innenentwicklung einer attraktiven Wohnnutzung zugeführt werden.

Bereits in der Neufassung des Bebauungsplans „Buhren – Ost“ mit Rechtskraft vom 02.07.1977 war für die Flurstücke 563 und 564 mit ca. 2.700 m² eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Das bestehende Gebäude wurde in den Bebauungsplan übernommen. Es wurde im Jahr 1977 kein neues Baufenster entsprechend der zulässigen Nutzung festgelegt.

Das Grundstück ist sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Frommern ist fußläufig erreichbar. Das Plangebiet befindet sich direkt am Rand des Frommerner Nahversorgungszentrums mit seinen überwiegend verdichteten Bauformen und Angeboten. Direkt in der Nachbarschaft befindet sich der Schulverbund Frommern und der Kindergarten Pestalozziweg.

2. Bauvorhaben

Anstoß für das Bebauungsplanverfahren ist ein Bebauungsvorschlag der im Januar 2020 von der Schittenhelm Immobilien GmbH aus Rottweil zunächst der Verwaltung vorgestellt und im Mai 2020 im Ortschaftsrat Frommern beraten wurde. Der Ortschaftsrat Frommern sah in dem vorgestellten Projekt eine städtebaulich gute Ergänzung der Bebauung in zentraler Ortslage und einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung. Die Schittenhelm Immobilien GmbH hat die beiden Grundstücke erworben.

Entlang der Balinger Straße ist ein winkelförmiges, viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen, welches die Baulücke im Straßenverlauf schließt. Es enthält 21 Wohneinheiten zwischen 50 und 110 m². In den Erdgeschossräumen zur Balinger Straße ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die das Wohnen nicht stört.

In der zweiten Reihe ist ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss geplant. Es enthält weitere 14 Wohneinheiten zwischen ca. 53 und 85 m². Alle Wohnungen haben Balkone oder Terrassen, die barrierefreie Erschließung ist durch Aufzüge gesichert.

In der aktualisierten Planung ist eine Tiefgarage mit 57 Stellplätzen vorgesehen. Im Innenhof können weitere 11 Fahrzeuge abgestellt werden. Mit insgesamt bis zu 68 Stellplätzen und einem Stellplatzschlüssel von 1,88 wird der Balinger Stellplatzschlüssel von 1,5 Stp pro WE mehr als erfüllt.

Mit einer Fläche von ca. 900 m² für die aufgehenden Baukörper bleibt die vorliegende Planung innerhalb der bereits im alten Bebauungsplan geltenden Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossflächenzahl von ca. 1,1 für die Vollgeschosse vermittelt zwischen den im Bebauungsplan von 1976 zulässigen Geschossflächenzahlen von 0,8 – 1,2 im näheren Bereich.

3. Planungsrechtliche Situation / Umgebung

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan Balingen / Geislingen von 2001 ist das Areal zwischen Richard-Wagner Straße und dem Fußweg zur Realschule als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Auch im geltenden Bebauungsplan von 1977 ist für die Grundstücke zwischen Richard-Wagner Straße und dem Fußweg zur Realschule ein allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das zugelassene Maß der baulichen Nutzung wird differenziert für einzelne Areale innerhalb dieses Bebauungsplans geregelt. Die zugelassenen baulichen Nutzungen für die umgebenden Grundstücke

reichen von dreigeschossigen Wohngebäuden mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis zu 5-geschossigen Wohngebäuden mit einer Geschossflächenzahl bis 1,1. Für das angrenzende neugeschossige Wohngebäude ist eine GFZ von 1,2 zulässig. In Richtung Jahnstraße ermöglicht ein Kerngebiet (MK) mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 2,2 eine weitaus dichtere Bebauung.

Die Flurstücke 563 und 564 sind nach heutigem Maßstäben erheblich untergenutzt. Bereits mit den Festsetzungen des Bebauungsplans von 1977 war eine Überbauung des Grundstücks in einer Größenordnung von ca. 1.100 m² und eine Geschossfläche von ca. 2.200 m² möglich. Eine Anpassung des bestehenden Bebauungsplans und eine maßvolle Nachverdichtung ist deshalb sinnvoll und geboten.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Juli 2020 gefasst.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Bebaubarkeit der beiden Flurstücke 563 und 564 im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsentwurf zu untersuchen. Dabei soll erreicht werden, dass eine zukünftige Bebauung in einem definierten baurechtlichen Rahmen erfolgen kann.

Der Wohnungsbedarf der vergangenen Jahre zeigt, dass neben klassischen Einfamilienhäusern zunehmend attraktive und gut ausgestattete Geschosswohnungen in Zentrumslage gesucht werden. Mit dieser Bebauungsplanänderung soll angemessen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung) soll beibehalten werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind auch nicht störende Handwerksbetrieb sowie der Versorgung dienende Läden und Gaststätten. Zugelassen werden können auch Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Verwaltungen oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Insbesondere wird auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs geprüft, in welchem Maß eine angemessene Nachverdichtung mit Wohnnutzung und das Wohnen nicht störendem Gewerbe in dieser Lage realisiert werden kann.

Die städtebauliche Struktur soll durch den Lückenschluss in Verlauf der Balingen Straße gestärkt werden.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gibt Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und Immobilien. Mögliche bodenrechtliche Spannungen und nachbarliche Belange und Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die projektierte Bebauung zu schaffen.

5. Innenentwicklung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren verfolgt die Ziele eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft.

Mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist in § 1a Baugesetzbuch fixiert. Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Maßnahmenschwerpunkt bildet dabei die systematische Betrachtung von innerörtlichen Potenzialflächen.

Im Sinne einer geordneten Innenentwicklung sollen die untergenutzten Flächen aktiviert und eine angemessene Nachverdichtung mit Wohnnutzungen ermöglicht werden. 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 mindert andererseits den Flächenverbrauch in der freien Landschaft.

Mit diesem Bebauungsplan wird eine verträgliche Nachverdichtung unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglich.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und die bestehende Nutzungsstruktur gesichert wird.

6. Bebauungsplanentwurf sowie Städtebauliches Konzept und Örtliche Bauvorschriften

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Lücke im Verlauf der Balinger Straße durch eine angemessene Bebauung zu schließen. Dies geschieht durch ein winkelförmiges Gebäude, welches in die Bauflucht der bestehenden Nachbarbebauung und somit ca. 5 bis 8 m von der Straßenkante zurückgesetzt wird. Dies ermöglicht eine Begrünung zum öffentlichen Raum mit Hecken, Stauden, Rasenflächen und Bäumen. So kann eine lockere, licht- und gründurchflutete, räumliche Staffelung entstehen, die eine weiche und trotzdem klare stadträumliche Abgrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum und bebauten Umfeld bildet.

Der Gehweg an der Balinger Straße hat derzeit eine Breite von ca. 1,6 m. Der Bebauungsplan sieht eine Fläche zur möglichen Verbreiterung des Gehwegs auf 2,5 m, entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen vor. Damit wird für eine zukünftige Verbesserung der Gehwegsituation Vorsorge getroffen.

Die Höhenentwicklung der vorgesehenen Gebäude vermittelt zwischen dem 9-geschossigen Wohnhaus an der Einmündung der Richard-Wagner-Straße und der Bebauung im weiteren Verlauf der Balinger Straße. Auch die Höhen der Gebäude auf der nördlichen Seite der Balinger Straße wurden im Entwurf berücksichtigt, um insgesamt eine Einbindung in die Umgebungsbebauung sicher zu stellen.

Wie die überwiegende Umgebungsbebauung, zeigt der Entwurf Flachdächer, die entsprechend den heutigen Anforderungen begrünt werden müssen. Ergänzend hierzu sind Photovoltaikanlagen möglich. Die obersten Geschosse werden als Staffelgeschosse ausgebildet, die auf allen 4 Seiten von den Gebäudeaußenkanten zurückspringen. So wird einerseits zusätzlich hochwertiger Wohnraum geschaffen und andererseits die optische Höhenwirkung der Gebäude reduziert. Das Gebäude im Innenhof ist um ein Geschoss niedriger als die Straßenrandbebauung, die zum Innenhof als Schutz gegen die Verkehrsimmissionen der Balinger Straße wirkt.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Vorgaben festgesetzt, damit sich die geplante Neubebauung harmonisch in den städtebaulichen und örtlichen Zusammenhang einfügt. Sie beinhalten Vorgaben zur Dachform und Dach- und Fassadenbegrünung und zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und zur Einfriedung. Wichtige Festsetzungen werden im Hinblick auf den Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Versiegelte Flächen für Parkplätze und Wege sind auf das notwendige Maß zu reduzieren, die Beläge sind wasserdurchlässig auszuführen. Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Freianlagen zu begrünen und zu unterhalten. Nicht zulässig sind Schottergärten sowie flächige Stein- und Kiesgartenflächen.

Die Tiefgarage ist zwingend dauerhaft zu begrünen. Anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Freiflächen ist soweit es nicht auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird, zurückzuhalten und gedrosselt dem öffentlichen Mischwasserkanal in der Balinger Straße zuzuleiten.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Ener-

gien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG) am 01.11.2020 gelten neue Vorschriften zur Energieeinsparung und zur Energiegewinnung.

Das GEG verpflichtet Bauherren zur anteiligen Nutzung Erneuerbarer Energien oder wahlweise zu Ersatzmaßnahmen. Das GEG sieht als Erfüllungsoptionen die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme vor. Eine Neuregelung ermöglicht es, die EE-Nutzungspflicht künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel zu erfüllen (Deckungsanteil mind. 50 Prozent). Gebäudenah erzeugter Strom gilt künftig als Erfüllungsoption.

7. Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der 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.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und untergenutzte innerörtliche Flächen einer angemessenen Nutzung zugeführt werden. Durch eine angemessene Nachverdichtung kann dem Flächenverbrauch in unbebauten Ortsrandlagen entgegengetreten werden. Damit werden natürliche, schützenswerte Ressourcen geschont und eine nachhaltige Stadtentwicklung weitergeführt.

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.

Sabine Stengel