Vorlage Nr. 2021/182 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Dc
Balingen, 21.06.2021

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 14.07.2021	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 27.07.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Änderung des gebilligten Entwurfs und Satzungsbeschluss

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 02.03.2021 / 07.06.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 02.03.2021 / 07.06.2021
5. Begründung vom 02.03.2021 / 07.06.2021
6. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse vom 09.02.2021
7. Schalltechnische Untersuchung, im Mai 2021
8. Lärmpegelbereiche, im Mai 2021
9. Anlage ISEK Balingen 2035

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB eingegangenen Anregungen, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.
2. Die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nach der Billigung mit Datum 07.06.2021 vorgenommenen Ergänzungen und Änderungen des Bebauungsplanentwurfs werden gebilligt.
3. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Wilhelm-Kraut-Straße – Teilbereich 1“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

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.	3.300,00 €
Planungskosten gesamt (vorläufig)	**ca.**	**60.000,00 €**

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).

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 und des Lieferverkehrs erfolgte über private Erschließungswege mit Breiten von 3,0 m bis 3,5 m. Es handelt sich um gemeinschaftliche Hofraumraumflächen nach altem Württembergischen Recht (Grundstücke, Flst.Nrn. 28/1 und 28/3). 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 und bebaut. 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.

Grundsatzbeschluss vom Oktober 2019

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 beschlossen.

Im Weiteren wurde die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der vorgestellten Machbarkeitsstudie und Investorenplanung (Büro Ortmann-Architekten), welche auf eine der in der städtebaulichen Konzeption (Wick + Partner) für das Quartier aufgezeigten Varianten zurückgeht, das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Modells wurde dem Gemeinderat die geplante Bebauung vorgestellt. Die zulässigen Gebäudehöhen und die Geschossigkeiten in der Quartiersmitte wurden ausführlich beraten und festgelegt. Es herrschte Konsens, dass im Blockinnenhof, auf den insgesamt drei geplanten 3-geschossigen Wohngebäuden ein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann.

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.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung steht also im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich und der Verdichtung im städtebaulichen Gefüge der Balinger Innenstadt.

Grundstücksneuordnung

Im Jahr 2020 wurden mehrere 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.

Zwischenzeitlich sind auch die Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 28 und 30 Teil des Neubauvorhabens. Über dieses Bauvorhaben, das im späteren Teilbereich 2 liegt, kann auf der Grundlage von § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB entschieden werden.

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 vor.

Verteilt auf insgesamt 6 Gebäude sollen insgesamt 48 neue Wohnungen und, erdgeschossig entlang der Wilhelm-Kraut-Straße, 6 Gewerbeeinheiten entstehen.

Im Quartiersinneren, am ehemaligen Standort der alten Werkstattgebäude, sind 3 Wohngebäude mit begrüntem Flachdach geplant. Entsprechend dem Grundsatzbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Balingen ist eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss geplant. In den als Haus 1, 2 und 3 bezeichneten Gebäuden sind insgesamt 25 Wohnungen vorgesehen.

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.

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.

Eine weiteres Wohn- und Geschäftsgebäude an der Wilhelm-Kraut-Straße (Haus 6) ersetzt die bisherigen Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 28 und 30 und grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Eine Tiefgarage soll hier nicht errichtet werden. Im Hofraum sind 7 Stellplätze vorgesehen. Erdgeschossig sind 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.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Am 30. März 2021 wurde der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst.

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplanentwurf verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens in einem ‚Urbanen Gebiet' nach § 6a BauNVO zu schaffen. Der Bebauungsplan dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Urbane Gebiete ermöglichen neben einer Flexibilität an unterschiedlichen, innenstadtkonformen Nutzungen, gerade auch eine bauliche Verdichtung, wie sie im innerstädtischen Bereich von Balingen durchaus 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'.

Die Durchgrünung des Areals wird durch Pflanzgebote gesichert. Die örtliche Umweltsituation soll verbessert und eine gestalterische Gliederung sowie eine angemessene Wohnqualität hergestellt werden. Die Pflanzgebote dienen auch der Abgrenzung zur bestehenden Bebauung. Den ökologischen Belangen wird Rechnung getragen.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

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 erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die öffentliche Auslegung mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 31.05.2021 bis 02.07.2021 durchgeführt.

Über die eingegangenen Anregungen soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden werden.

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 Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen. Für Brutvögel und Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan aufgeführt werden.

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

Änderung im vereinfachten Verfahren (07.06.2021)

Der seit 31.05.2021 in der öffentlichen Auslegung befindliche Entwurf des Bebauungsplans, den der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 30. März 2021 gebilligt hatte und für den die Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 20.05.2021 durchgeführt wurde, wurde mit Datum

07.06.2021 im vereinfachten Verfahren um Festsetzungen zu passivem Lärmschutz ergänzt. Die Lärmuntersuchung wurde Anlage zur Satzung (Anlage 7 und 8). Der Bebauungsplanentwurf wurde um Festsetzungen zu passivem Lärmschutz zur Wilhelm-Kraut-Straße hin ergänzt.

Die ergänzten Bebauungsplanunterlagen mit Datum 02.03.2021/07.06.2021, die Örtlichen Bauvorschriften und die Anlagen einschließlich der schalltechnische Untersuchung wurden in der Zeit 14.06.2021 bis zum 02.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

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 Balinger Innenstadt. Das Bauvorhaben entspricht der Einzelmaßnahme e.7 (Anlage 9).

Umsetzung der Planung

Der Bauträger hat mit den Abbrucharbeiten begonnen. Im Anschluss soll das Bauvorhaben umgesetzt werden. Das Baugesuch wurde eingereicht und wird parallel bearbeitet.

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.

Sabine Stengel