

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 14.07.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 22.07.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.07.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Schömberger Straße - Flst.Nrn 705, 710‘, Balingen–Endingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 4

1. Lageplan; 1:1500
2. Lageplan; 1:1500 mit Luftbild
3. Bebauungsplanentwurf Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen, Ausschnitt
4. Visualisierung der vorgeschlagenen Bebauung

Beschlussantrag:

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung / Werbeanlagen“ liegenden Flurstücke 705 und 710 in Balingen - Endingen soll ein qualifizierter Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften aufgestellt werden, mit dem Ziel, die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bebaubarkeit qualifiziert zu regeln sowie Gestaltungsvorschriften zu erlassen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen, eine Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen, jedoch wird eine Artenschutzprüfung (SaP) durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich und kann erst nach Ermittlung des Anforderungsprofils im Anschluss an die frühzeitige Anhörung der Fachbehörden und der Bürgerschaft bis zum Billigungsbeschluss erfolgen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das im Bestand mit einem stark in die Jahre gekommenen Gewerbeobjekt bebaute Grundstück, Flurstück-Nr. 710 markiert den Ortseingang von Eendingen in bisher städtebaulich ungenügender Weise. Das Gewerbeobjekt war zuletzt über mehrere Monate über Immobilienmakler zum Verkauf ausgeschrieben. Im Zuge des anstehenden Verkaufs wurden der Stadt Balingen von verschiedenen Interessenten unterschiedliche Vorschläge für einen jeweils stark verdichteten Wohnbau zur Beratung vorgelegt. In der Regel gingen diese Vorschläge meist weit über ein städtebaulich verträgliches Maß am Ortsrand von Eendingen hinaus. Eine entsprechende städtebauliche Beratung in Richtung einer maßvollen Verdichtung war jeweils erfolgt. Inzwischen wurde das Grundstück an einen überregional tätigen Bauträger verkauft, wobei hier keine Vorberatung erfolgt ist.

2. Bebauungsvorschlag

Anlass für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist ein aktuell vorliegender Bebauungsvorschlag der Groß Projektentwicklung GmbH aus Osnabrück. Der Vorschlag zeigt eine stark verdichtete Wohnbebauung mit 28 Wohneinheiten, aufgeteilt auf zwei Baukörper mit einer Grundfläche von jeweils ca. 27 m x 18 m. Die Gebäude sind giebelständig je mit einem Doppelgiebel zum Ortsrand positioniert und zeigen eine dreigeschossige Fassade plus Satteldach. Die überbaute Fläche reicht bis zur Hinterkante des bestehenden Gewerbebaus und erscheint insgesamt deutlich unmaßstäblich im Vergleich zur Umgebungsbebauung. Die derzeit in der näheren Umgebung prägenden Gebäude weisen in der Regel maximal eine Gebäudebreite bis zu 12,5 m und Gebäudelängen von bis zu 22 m auf. Gerade direkt am Übergang von der Ortslage in die freie Landschaft wirkt die beabsichtigte Bebauung riegelartig und vermittelt gegenüber dem auf der B 27 nach Eendingen einfahrenden Verkehrsteilnehmer eine städtebaulich abweisende Wirkung.

3. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen‘, Veränderungssperre

Die nun zur qualifizierten Überplanung anstehenden Flurstücke 705 und 710 an der Schömberger Straße mit zusammen ca. 4.550 m² sind im einfachen, nicht qualifizierten Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen‘ enthalten (Aufstellungsbeschluss vom 23.07.2019, Billigung und Auslegungsbeschluss am 28.07.2020). Für den gesamten Geltungsbereich entlang der Ortsdurchfahrt von Eendingen wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Zur Beurteilung der für das Grundstück Flst.Nr. 710 vorgelegten Konzepte und Planungen ist ein ‚einfacher‘ Bebauungsplan, der z.B. das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht dezidiert regelt und keine Festsetzungen zu Baufenstern, Gebäudehöhen und Dachformen enthält, nicht mehr ausreichend. Auch das angrenzende, eher untergenutzte Grundstück Flst.Nr. 705 sollte in diesen Zusammenhang qualifiziert und zukunftssträchtig überplant werden.

Es besteht somit ein qualifiziertes Planungserfordernis für die beiden, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens gelegenen Grundstücke.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ‚Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen‘ kann zum Satzungsbeschluss entsprechend angepasst und um die beiden vorliegenden Grundstücke zurückgenommen werden.

4. Ziel und Zweck der Planung

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Innenentwicklung sollen mit diesem Bebauungsplan-

verfahren die nachfolgenden Ziele erreicht werden:

Die Bebaubarkeit der beiden Flurstücke 705 und 710 soll untersucht und ein bauplanungsrechtlicher Rahmen definiert werden. Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Ortsrandlage herbeigeführt, das zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und eine maßvolle sowie situationsgerechte Bebauung ermöglicht werden.

Insbesondere ist die hintere Baugrenze, welche die Abgrenzung zum Außenbereich darstellt, unter städtebaulichen und naturräumlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Der Abstand einer Bebauung zur B 27 und der Umgang mit dem von der Straßenbaubehörde festgesetzten Anbauverbot soll beleuchtet werden. Im Verfahren soll auch die zulässige Art der baulichen Nutzung erörtert werden, insbesondere die Frage, ob eine reine Wohnnutzung als Nachnutzung für die bisherige gewerbliche Nutzung unmittelbar an der stark befahrenen B 27, am Beschleunigungsbereich der Ortsausfahrt, sinnvoll und verträglich ist.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gibt Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und Immobilien. Die öffentlichen und privaten Belange und Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für die künftige Entwicklung zu schaffen.

Vorgaben zur Dachform sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung, Erneuerbare Energien sowie zur Parkierung sind ebenfalls Teil des Verfahrens. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich die geplante Neubebauung in den städtebaulichen und örtlichen Zusammenhang einfügt. Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung und das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen geschaffen werden.

5. Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren 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.

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