

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.09.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 23.09.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.09.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Buhren-Ost, Flst.Nrn. 563 und 564“, Balingen-Frommern (Baling Str. 31)

Satzungsbeschluss

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil vom 05.03.2021, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
4. 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 Schallimmissionschutz ISIS, Dipl.-Ing. Manfred Spinner, Riedlingen
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, vom 17.09.2020, Büro Fritz & Grossmann Balingen

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 eingegangenen Anregungen, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften "Buhren-Ost, Flst.Nrn. 563 und 564", in Frommern werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

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:

Ausgangssituation

Das Wohnhaus, Balinger Straße 31, stand einige Zeit leer. Es wurde 2019 / 2020 an die Schittenhelm Immobilien GmbH aus Rottweil verkauft, welche beabsichtigt, auf den beiden Grundstücken 563 und 564 im Zuge der Innenverdichtung zwei hochwertige Wohngebäude mit insgesamt 35 Wohnungen und einer Dienstleistungseinheit im Erdgeschoss zu erstellen.

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 seinerzeit in den Bebauungsplan übernommen und eine Baugrenze lediglich analog dieses Gebäudes definiert. Die Größe des Baufensters stand dabei im deutlichen Widerspruch zum im Weiteren definierten Maß der baulichen Nutzung.

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.

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.

Im noch 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 wäre eine Überbauung des Grundstücks in einer Größenordnung von ca. 1.100 m² und eine Geschossfläche von ca. 2.200 m² möglich, welches jedoch durch die nur sehr kleinflächige Definition des Baufensters verhindert wurde.

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.

Entlang der Balinger Straße ist ein winkelförmiges, viergeschossiges Gebäude mit zusätzlichem 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 Tiefgarage sind 57 Stellplätzen vorgesehen. Im Innenhof können weitere 11 Fahrzeuge abgestellt werden. Mit 68 Stellplätzen und einem Stellplatzschlüssel von 1,88 wird der übliche Balingener Stellplatzschlüssel (1,5 Stp pro WE) für 35 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche übererfüllt.

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 war im Bebauungsplan von 1977 für diese beiden Grundstücke mit 0,8 festgesetzt. Auf den beiden direkt benachbarten Grundstücken war die GFZ mit 1,0 und 1,2 definiert. Der vorliegende Bebauungsplan sieht nun für diese beiden Grundstücke eine Geschossflächenzahl von 1,1 vor. Dieses Maß der baulichen Nutzung vermittelt zwischen den umliegend bereits zulässigen Nutzungsdichten und gewährleistet eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich von Frommern.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans war es, die Bebaubarkeit der beiden Flurstücke 563 und 564 im Hinblick auf den vorgelegten Bauentwurf zu untersuchen. Gleichzeitig sollte 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. Diese Bebauungsplanänderung reagiert deshalb auch auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Insbesondere wurde 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 wird durch den Lückenschluss in Verlauf der Balingener Straße gestärkt werden.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (Art der baulichen Nutzung) wird beibehalten. 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.

Chronologie

Information des Ortschaftsrates über das geplante Vorhaben am 20.05.2020

Aufstellungsbeschluss	28.07.2020	Vorlage Nr. 2020 / 206
Billigung	30.03.2021	Vorlage Nr. 2020 / 055

Innenentwicklung

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. Maßnahmenswerpunkt bildet dabei die systematische Betrachtung von innerörtlichen Potenzialflächen.

Im Sinne einer geordneten Innenentwicklung sollen untergenutzte 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.

Der vorliegende Bebauungsplan gewährleistet durch eine verträgliche Nachverdichtung den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft und trägt dazu bei, dass der innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und die bestehende Nutzungsstruktur gesichert wird.

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. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit zum öffentlichen Raum Bäume, Hecken, Stauden anzupflanzen. So kann eine lockere, licht- und gründurchflutete, räumliche Staffelung entstehen, die eine weiche und trotzdem klare stadträumliche Abgrenzung zwischen öffentlichem Straßenraum und privatem baulichen Umfeld gewährleistet.

Der Gehweg an der Balinger Straße hat derzeit eine Breite von ca. 1,6 m. Der Bebauungsplan sieht eine Fläche zur zukünftig 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.

Wie die überwiegende Umgebungsbebauung, zeigt der Entwurf Flachdächer, die entsprechend den heutigen Anforderungen begrünt werden müssen. Ergänzend hierzu sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf mindestens 30% der Fläche vorgeschrieben. 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 möglichen 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. Die Tiefgarage ist zwingend dauerhaft intensiv 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 Energien 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. Erfüllungsoptionen sind die Nutzung von Solarthermie, Wärmepumpen, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie Fern- und Abwärme. 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.

Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Das Bebauungsplanverfahren wurde 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.

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