

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 16.03.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.03.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Stingstraße/Keplerstraße", Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 6

1. Lageplan; 1:1.000
2. Lageplan mit rechtskräftigen Bebauungsplänen; 1:1.000
3. Luftbild; 1:1.000
4. Lageplan mit Bauvoranfrage; 1:1.000
5. Bauvoranfrage; ohne Maßstab
6. Artenschutzgutachten vom 16. Februar 2022
7. Beiblatt ISEK 2035

Beschlussantrag:

1. Im Bereich der Grundstücke Flst. 1197 und 1197/1 an der Stingstraße (siehe Lageplan) soll der Bebauungsplan ‚Änderung Keplerstraße‘ aus dem Jahr 1964 mit dem Ziel geändert werden, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen für eine Nachverdichtung mit bis zu drei Wohngebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage zu schaffen.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung umgesetzt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen, eine Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt führt das Verfahren auf Antrag und auf Kosten des Eigentümers bzw. des zukünftigen Investors durch. Die Kostenübernahme der angemessenen Planungs- und Verfahrenskosten in Höhe von ca. 30.000 € durch den Eigentümer und Antragsteller wurde in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet (Anlage 1 – 4) mit einer Flächengröße von ca. 1.760 m² ist Teil des östlichen Bereichs der Balingener Kernstadt und wird durch die Stingstraße und Keplerstraße erschlossen. Das Areal ist sehr gut an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Durch die zentrale Lage ist die Innenstadt in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohngebäude geprägt. Nach Westen grenzt derzeit noch das Firmenareal der Firma Ernst Rehfuß Werkzeugbau GmbH an das Plangebiet. Bedingt durch die vorliegende Gemengelage und die fehlenden langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten beabsichtigt die Firma im Laufe des Jahres 2023 in das Gewerbegebiet „Steinenbühl“ umzusiedeln. Für eine Konversion des bestehenden Firmenareals hat der Gemeinderat am 14.12.2021 das Bebauungsplanverfahren „Eckenfelderstraße/Stingstraße“ (Vorlage Nr. 2021/327) mit dem Ziel eingeleitet, die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines bis zu 4-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes mit einem großflächigen Lebensmitteldiscounter im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen zu schaffen.

Nordöstlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Stingstraße, befindet sich das Neubaugebiet „Stingstraße/Etzelbach“, das als Urbanes Gebiet ausgewiesen ist. Dort sind in den letzten Jahren über 90 Wohnungen entstanden. Östlich und westlich schließen sich ein- bis zweigeschossige, überwiegend als Einfamilienhäuser genutzte Gebäude, an das Plangebiet an.

Im Plangebiet befinden sich derzeit auf einem vergleichsweise großzügig durchgrüntem Grundstück zwei Wohngebäude - an der Stingstraße mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss, an der Keplerstraße mit einem Vollgeschoss zzgl. Dachgeschoss - sowie ein gemeinschaftliches Garagengebäude.

2. Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme

Der Eigentümer der Grundstücke Flst.Nrn. 1997 und 1197/1 hat die Absicht, analog der Neubebauung nördlich der Stingstraße bzw. ähnlich der Planung für das Areal der Fa. Rehfuß, eine Neubebauung mit Geschosswohnungsbauten zu realisieren. Hierfür ist eine Bebauungsplanänderung notwendig. Ein entsprechender Antrag wurde am 12.12.2021 gestellt. Der städtebauliche Vertrag zur Kostenübernahme wurde am 10.02.2022 abgeschlossen. Durch die Bebauungsplanänderung wird neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen. Die Stadt wird durch die Kostenübernahme in die Lage versetzt, das Verfahren durchzuführen.

3. Planungsrechtliche Situation an der Ecke Stingstrasse/Keplerstrasse

Die Grundstücke Flst. Nrn. 1197 und 1197/1 sind im Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen (rechtsverbindlich seit 08.03.2002) als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen und liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Änderung Keplerstraße‘ mit Rechtskraft 30.04.1964.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 weist als Art der baulichen Nutzung ein reines Wohngebiet (WR) aus. Im Geltungsbereich des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses verläuft eine Baulinie aus dem Jahr 1931 mit einem Abstand von 4 m parallel zur Stingstraße bzw. zur Keplerstraße sowie ein Baufenster mit einer Tiefe von bis zu 15 m. Zulässig ist eine eingeschossige Bebauung mit Walmdach, wobei die damalige Bebauung Stingstraße 32 und Keplerstraße 10 bereits höher war.

3. Bauvoranfrage

Der Eigentümer des Grundstückes hat eine Bauvoranfrage für die gewünschte Neubebauung eingereicht. Der Bau von insgesamt 3 Mehrfamilienhäuser soll dabei in zwei Bauabschnitte umgesetzt werden:

1. Bauabschnitt:

Das derzeitige, 2,5-geschossige Wohnhaus Stingstraße 32 soll möglichst zeitnah rückgebaut und neu ein 3-geschossiges Wohngebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss und Dachbegrünung errichtet werden. Die Gebäudehöhe und Geschossigkeit orientieren sich am Neubauareal „Stingstraße/Etzelbach“ sowie der geplanten, zukünftigen Bebauung entlang der Stingstraße im Bereich der Firma Ernst Rehfuß Werkzeugbau GmbH.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes, Flst. Nr. 1197 soll ein weiteres, hier jedoch nur 2,5- bis 3-geschossiges Wohnhaus mit voraussichtlich 3 bis max. 4 Wohneinheiten und begrünem Flachdach errichtet werden.

Die notwendige Anzahl an Stellplätzen soll in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Insgesamt sind derzeit 14 Tiefgaragenstellplätze geplant.

Der Zugang zur Tiefgarage soll über die Stingstraße erfolgen. In wieweit eine gemeinschaftliche Erschließung der Parkierungsflächen mit dem Neubauvorhaben im Bereich der Fa. Rehfuß möglich ist, soll im weiteren Verfahren geprüft werden. Zwischen den beiden neu geplanten Wohnhäusern soll ein Spiel- und Gemeinschaftsplatz errichtet werden.

2. Bauabschnitt:

Auch das Wohngebäude Keplerstraße 10 soll mittelfristig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Das eigenständige Wohnbauvorhaben an der Keplerstraße ist ebenfalls mit 2,5 bis 3 Vollgeschossen und begrünem Flachdach geplant. Die reduzierte Kubatur und Höhe des Wohngebäudes orientieren sich hier an der umgebenden Wohnstruktur und nimmt Rücksicht an die im Weiteren an der Keplerstraße bestehenden Bebauung.

Die Bauvoranfrage sieht die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Höhe von sechs Stellplätzen oberirdisch entlang der Keplerstraße vor.

4. Ziel und Zweck der Planung

Im vorliegenden Verfahren soll ein qualifizierter Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften erstellt sowie die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine Nachverdichtung und Nutzung des innerstädtischen Areals geschaffen werden. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 soll dahingehend geändert, überplant und qualifiziert werden, dass eine bis zu 3,5-geschossige Wohnbebauung umgesetzt werden kann.

Mit den Bauvorhaben kann der Verlauf der Stingstraße im Sinne der Nachverdichtung ab der Keplerstraße stadteinwärts neu gestaltet und im vis-à-vis mit der Bebauung nördlich der Stingstraße eine Einheitlichkeit im Erscheinungsbild erzielt werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das festzusetzende Maß der baulichen Nutzung soll sich an der Bauvoranfrage bzw. der in der Nachbarschaft vorhandenen bzw. geplanten Gebäudestruktur orientieren. So ist eine 3-Geschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss entlang der Stingstraße vorgesehen.

Das weitere Gebäude an der Keplerstraße sowie das Gebäude im rückwärtigen Bereich wird auf 2 Vollgeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss oder evtl. auf max. 3 Vollgeschosse begrenzt.

Eine detaillierte Prüfung des städtebaulich verträglichen Maßes der baulichen Nutzung für diese beiden Gebäude, auch unter Berücksichtigung von Besonnung und Belichtung sowie Durchgrünung des Baugrundstückes, soll im weiteren Verfahren erfolgen. Der Stellplatzschlüssel von mind. 1,5 Stellplätze je Wohneinheit soll über den Bebauungsplan sichergestellt werden.

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.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich die Bebauung in den städtebaulichen Zusammenhang in sensibler Innenstadtlage einfügt.

Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße und attraktive Bedingungen für angemessene Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Balingen 2035 (ISEK)

Die in Verbindung mit dem Bebauungsplan stehenden Maßnahmen sind den gesamtstädtischen Zielen Wohnen, Innenstadt und Stadtbild und dem stadträumlichen Schwerpunkt „Wohnen an der Eyach“ und dem Zukunftsprojekt „Nachverdichtung Wohnen“ zuzuordnen.

Mit der Wohnbebauung kann das Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt weiter gefördert und zur Verfügung gestellt werden, ganz im Sinne der ‚Stadt der kurzen Wege‘. Die Maßnahme trägt dazu bei, dass der Bereich zwischen Stingstraße und Heinzlenstraße, der einen zentralen Wohnstandort darstellt, langfristig als solcher gesichert wird.

5. Bebauungsplanverfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst weniger als zwei Hektar. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB liegen vor.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Der Innenentwicklung und Nachverdichtung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist notwendig.

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

Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren.

Im Zusammenhang mit dem Artenschutzgutachten für den Bebauungsplan „Eckenfelderstraße/Stingstraße“ wurde die unmittelbar angrenzenden Flurstücke Flst. Nrn. 1197 und 1197/1 bereits fachlich mitbetrachtet. Das Artenschutzgutachten wird im vorliegenden Fall inhaltlich herangezogen (siehe Anlage 7).

Ein Schallimmissionsgutachten wird in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Eckenfelderstraße/Stingstraße“ erstellt, da auch hier ein fachlicher und inhaltlicher Zusammenhang besteht.

S. Stengel