

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 14.09.2022	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 27.09.2022	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Albrechtstraße, Flst.Nr. 3505/2', Balingen**

### **Billigung mit Auslegungsbeschluss**

#### Anlagen

Anlage 01 Abwägungsprotokoll

Anlage 02 Satzungsentwurf

Anlage 03 Textteil, zeichner. Teil, Begründung, Fachbeitrag Schall, Fachbeitrag Artenschutz

Anlage 04 Bauvoranfrage

#### Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen (Anlage 1) wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden.

Der Bebauungsplanänderung „Albrechtstraße, Flst.Nr. 3505/2“ in Balingen wird entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung „Albrechtstraße, Flst.Nr., 3505/2“ soll nach § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

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

Verfahrens- und Planungskosten pauschal	ca. 21.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter insgesamt	ca. 15.000,00 €

---

<b>Planungskosten gesamt (vorläufig)</b>	<b>ca. 36.000,00 €</b>
------------------------------------------	------------------------

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation / Bebauungsplanänderung**

Das Plangebiet liegt im Norden von Balingen, an der Albrechtstraße. Es umfasst das Grundstück, Flurstück-Nr. 3505/2 mit einer Fläche von 324 m<sup>2</sup> sowie eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 3505. Das zwischen Bahnlinie und Albrechtstraße gelegene Plangebiet weist einen eher unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Das nördliche Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Raiffeisenmarkt“ (Rechtskraft vom 20.04.1996) überplant und bildet dessen südlichen Abschluss. Das südliche Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und hat den Charakter einer Verkehrsgrünfläche.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Lärmemittenten, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeprüft wurden (Verweis Anlage 3 Kapitel B-5 „Fachbeitrag Schall“).

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde auf Antrag des Eigentümers des Gebäudes Albrechtsstraße 35 und des Grundstücks, Flst.Nr. 3505/2 unter besonderer Gewichtung der Innentwicklung und Nachverdichtung eingeleitet.

Am 20.10.2020 wurde das der Aufstellungsbeschluss gefasst.

### **Bauvoranfrage vom März 2020**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage vom März 2020 (Anlage 4) hatte der Antragsteller die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten sowie 3 Stellplätzen beantragt. Darüber hinaus sollen weitere 6 Parkplätze zur Sicherung der Stellplatzverpflichtung für das Grundstück Albrechtstraße 35 realisiert werden.

Das ehemals städtische Grundstück, Flst.Nr. 3505/2 befindet sich bereits im Eigentum des Antragstellers. Die Teilfläche des Flurstücks-Nr. 3505 (Albrechtstraße) befindet sich noch im städtischen Eigentum. Die Bauvoranfrage wurde zunächst ablehnend beschieden, da der Bebauungsplan „Raiffeisenmarkt“ u.a. kein Baufenster sowie ein Pflanzgebot für das betreffende Flurstück festsetzte und das Vorhaben folglich nicht mit den Grundzügen des Bebauungsplans im Einklang zu bringen war.

### **Bebauungsplanänderung / Örtliche Bauvorschriften**

Durch den nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Raiffeisenmarkt“ im Geltungsbereich der vorliegenden Planung geändert werden.

Die Stadt Balingen verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung und Nachverdichtung zu schaffen. Im Weiteren dient das Verfahren der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung, die Wohnbedürfnisse und der sparsame Umgang mit Grund und Boden werden im Rahmen der Abwägung hoch gewichtet.

Der zur Billigung anstehende Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Bebauung mit einem Gebäude mit bis zu 2 Geschossen und begrüntem Flachdach. Die zulässige Höhe der baulichen Anlage stuft sich ab von 9,5 m im Norden hin zu 7,5 m im Süden. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich an der eingereichten Bauvoranfrage. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

Im Norden weist der Bebauungsplanentwurf Stellplätze (Nebenanlage) für die 2 Wohnungen im Gebäude aus. Im Süden werden Stellplätze zur Deckung der Stellplatzverpflichtung für das

Wohn- und Geschäftsgebäude Albrechtstraße 35 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine selbstständige Nutzung, die einem anderen Grundstück dient und über Baulast entsprechend gesichert und zugeordnet ist.

Mit Blick auf den hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrad werden entlang der östlichen Plan- gebietsgrenze private Grünflächen und ein Pflanzgebot zum Anpflanzen zweier heimischer, standortgerechter Gehölze festgesetzt (Pfg4). Ein weiteres, identisches Pflanzgebot soll die Ein- grünung hin zur Albrechtstraße gewährleisten (Pfg5). Das Grundstück weist insgesamt einen ho- hen Bebauungs- und Versiegelungsgrad auf. Stadtgestalterische Festsetzungen und eine Grün- ordnung wird mit Blick auf die Grundstückgröße und die geplante Bebauung und Nutzung im Rahmen der Planung zurückgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 durchgeführt.

### Denkmal

Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf ein archäo- logisches Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen wurde (Alemannischer Reihengräberfriedhof der Merowingerzeit), dessen genaue Abgrenzungen nicht bekannt waren, wurden in Abstimmung mit dem Antragsteller bzw. dessen Architekt zunächst die denkmalrecht- lichen Vorgaben geprüft. Von Bauherrenseite wurde ermittelt, ob in diesem Zusammenhang (Mehr-)Kosten für Grabungen und Dokumentation anfallen. Das Bebauungsplanverfahren wurde in diesem Zeitraum auf Antrag des Bauherrn nicht weitergeführt. Zwischenzeitlich wurde eine denkmalschutzrechtliche Grabungsgenehmigung nach § 21 Denkmalschutzgesetz bean- tragt und mit Schreiben vom 19.07.2021 durch das Landesamt für Denkmalpflege genehmigt. Auf die Ausführungen im Abwägungsvorschlag unter 03 wird verwiesen. Nach Abschluss und Klärung der denkmalrechtlichen Fragestellung wurden weitere Gutachten und die Entwurfspla- nung beauftragt und erstellt.

### Immissionen und Lärmgutachten (Juli 2022, Anlage 3 Kapitel B-5 „Fachbeitrag Schall“)

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage durch mehrere Lärmemittelen im direkten und näheren Umfeld geprägt. Zur Abschätzung der Lärmbelastung auf das Plangebiet, wurde ein schalltech- nisches Gutachten erstellt. Dabei wurde der Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr), der Gewerbelärm sowie die Zusatzbelastung durch die gewerblich genutzten Parkplätze im Plange- biet untersucht.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Grund der hohen Lärmbelastungen aus dem Straßen- verkehr, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Abweichend davon treten im 1. und 2. Obergeschoss, an der Südfassade, im Bereich des Balkons und der Dachterrasse, Beurteilungspegel auf, die sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, als auch die Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten. Ungeschützte baulich ver- bundene Außenwohnbereiche sind daher für einen dauerhaften Aufenthalt ungeeignet. Außen- wohnbereichsnutzungen sind hier nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass der Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag, in einer Bezugshöhe von 1,20 m, mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Wand um die Terrasse, erhöhte Balkonbrüstung, Teilverglasung) eingehalten werden kann.

Hinsichtlich der zu erwartenden Gewerbelärmbelastung und der Zusatzbelastung durch die ge- werblichen Parkplätze im Plangebiet, zeigt das Gutachten auf, dass keine weitergehenden Maß- nahmen erforderliche werden.

### Schallschutzmaßnahmen:

Auf dem Balkon im 1. Obergeschoss und der Dachterrasse im 2. Obergeschoss kann eine angemessene Außennutzung ermöglicht werden, wenn eine 1,10 m hohe Brüstung vorgesehen wird. Für die Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tag bzw. in der Nacht vorliegen, welche die gebietspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht überschreiten, werden passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen notwendig.

Für die westliche, zur Albrechtstraße ausgerichtete Fassade, ist ein Schalldämmmaß für den Lärmpegelbereich 5 erforderlich. Für alle weiteren Fassaden genügt ein Schalldämmmaß für den Lärmpegelbereich 4.

An den Fassaden, an denen nachts der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) überschritten wird, wird zusätzlich der Einbau von schalldämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine maßgeblichen Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben bzw. können die Bedenken zurückgestellt werden.

### Habitatpotentialanalyse (Anlage 3, Kapitel B-6 „Fachbeitrag Artenschutz“)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens musste auch eine Habitatpotentialanalyse erstellt werden.

### **Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Albrechtstraße Flst. Nr. 3505/2“ wurde vom **09.11.2020 bis 11.12.2020** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft. Die Wohnraumschaffung und Innenentwicklung wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entsprechend stark gewichtet.

Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des §13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach §13a i.V.m. §13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13 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.

### **Umsetzung der Planung**

Über einen Bauantrag kann auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes nach § 33 BauGB oder § 30 BauGB entschieden werden. Für eine Bebauung ist noch Grunderwerb von der Stadt Balingen erforderlich. Die Fläche liegt zwischen der Gehweghinterkante und dem Baufenster und ist im zeichnerischen Teil mit dem Leitungsrecht 2 belegt.

Sabine Stengel

