

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.03.2017	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.03.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Urtelen - Teil 1', Balingen

Anpassung der Gebietsabgrenzung; Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 16

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 13.02.2017
4. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 13.02.2017
5. Begründung, Wick+Partner vom 13.02.2017
6. Vorprüfung des Einzelfalls, Grünwerk, Stand April 2015, geändert August 2016, geändert Februar 2017
7. Grünordnungsplan, Grünwerk vom 10.02.2017
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 29.08.2016
9. Schalltechnische Untersuchung Dezember 2016, Ingenieurbüro für Schallimmissionschutz (ISIS), vom Dezember 2016
10. Geruchsuntersuchung, Müller BBM GmbH vom 09.02.2017
11. Straßenplanung Lageplan, Büro Kovacic vom 09.02.2017
12. Straßenplanung Regeldetail, Büro Kovacic vom 09.02.2017
13. Entwässerungsplanung, Büro Kovacic vom 09.02.2017
14. Entwässerung Regelquerschnitt, Büro Kovacic vom Feb. 2017
15. Bodengrunduntersuchung, GeoTech Kaiser vom 10.10.2016
16. BG Urtelen Berechnung, Büro Wick+Partner vom 09.01.2017

Beschlussantrag:

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

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Das geplante Neubaugebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 4,4 ha.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Urtelen - Teil 1“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	18.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf und Planungskosten Bebauungsplan	ca.	39.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:		
- Grünordnungsplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Vorprüfung des Einzelfalls	ca.	10.000,00 €
- Quartiersplatz Gestaltung LPH 1-3	ca.	17.000,00 €
- Straßenplanung öffentliche Erschließung LPH 1-4	ca.	80.000,00 €
- Kanalplanung Trennsystem einschließlich Genehmigung WRG LPH 1-4	ca.	60.000,00 €
- Lärmgutachten	ca.	9.000,00 €
- Geruchsuntersuchung	ca.	6.000,00 €
- Baugrunduntersuchung	ca.	18.000,00 €
Planungskosten gesamt	ca.	257.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 30. September 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für das neue Balinger Baugebiet „Urtelen“ gefasst. Das insgesamt ca. 6,8 ha große Baugebiet liegt an der Geislinger Strasse, zwischen der südlich verlaufenden Talstraße und dem nördlich gelegenen Talgraben. Es handelt sich um einen zentralen Standort in integrierter Lage, der vollständig von bestehender Bebauung umrahmt ist.

Der Bahnhof und die Balinger Innenstadt sind fußläufig in ca. 700 m erreichbar. In der Nähe des Neubaugebietes steht mit der Sichelschule eine Gemeinschaftsschule zur Verfügung, ebenso wie der städtische Kindergarten Hermann-Berg. In weniger als 500 m Entfernung dient das E-Center als Nahversorger. Mit dem westlich angrenzenden Bonland hat das Baugebiet zudem einen unmittelbaren Anschluss an Naherholungsbereiche.

„Urtelen - Teil1“ ist der erste von insgesamt zwei Bauabschnitten. Das zur Billigung anstehende Teilgebiet 1 weist eine Flächengröße von ca. 4,4 ha auf. Die Planung und Realisierung des zweiten Teils ist abhängig vom weiteren Grunderwerb nach dem Balinger Modell.

Die geplante Wohn- und Mischbebauung schließt die bisherige Lücke im umbauten Siedlungsbereich und dient der Nachfrage nach innerstädtischen Wohnbauflächen. Das Baugebiet erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung.

Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wurde gegenüber dem Ausstellungsbeschluss vom 30. September 2014 in den Randlagen an mehreren Stellen angepasst.

Entlang der Geislinger Straße und im Bereich der Talstraße wurde der Geltungsbereich entsprechend abgerundet und erweitert. Auf Anregung der Grundstückseigentümer Geislinger Straße 75/1, 75/2 und 77 wurden diese Grundstücke zur Umsetzung einer öffentlichen Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Auch ein Teilbereich des Flurstücks 2882 wurde überplant und mit einer Baumöglichkeit versehen.

Ziel und Zweck der Planung / Bebauungsplanentwurf

Ausgehend vom Städtebaulichen Entwurf für das Baugebiet „Urtelen“, wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Art der baulichen Nutzung im Zentrum ein Wohngebiet (WA) und entlang der Geislinger Straße ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Darüber hinaus wird die innere Gebietserschließung, die Grünordnung sowie die Verknüpfung mit dem in das Gebiet integrierten Quartiersplatz geregelt. Die individuell geschnittenen Baufenster ermöglichen eine ansprechend vielfältige, angemessen verdichtete Bebauung.

Im Plangebiet „Urtelen - Teil 1“ entstehen bis zu 8 Einzelhausbauplätze, 3 Doppelhaus- und 9 Reihenhaus- beziehungsweise Kettenhausbauplätze sowie 8 Mehrfamilienhausbauplätze. Im zweiten Bauabschnitt „Urtelen – Teil 2“ werden weitere 17 Einzelhausbauplätze, 1 Doppel- und 2 Mehrfamilienhausbauplätze ermöglicht. Nach Abschluss der Grundstücksankäufe kann dieser Bereich realisiert werden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird an den in Balingen in den letzten Jahren üblichen Haustypen aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossigen Gebäuden mit geringerer Gebäudetiefe und flacheren Dachneigungen festgehalten, da diese der überwiegenden Nachfrage gerecht werden. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen mit einer bis zu 3-geschossigen Bauweise ermöglicht werden, wobei oberste Geschosse zusätzlich als sogenannte Staffelgeschosse ausgebildet werden können. Als Dachfor-

men sind Sattel-, Pult- und Flachdächer möglich, um den Bauplatzinteressenten eine breite Gestaltungspalette anzubieten.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weist östlich entlang der Geislinger Straße Misch- bzw. Wohnbaufläche aus. Der nördliche Teilbereich entlang des Talgrabens ist momentan als Gewerbefläche dargestellt.

Das Plangebiet wird überwiegend als Wohngebiet festgesetzt. Lediglich der straßenbegleitende Abschnitt an der Geislinger Straße sowie der nördliche Bereich am Talgraben werden als Mischgebiet ausgewiesen. Insgesamt entsteht ein einheitlicher, zusammenhängender Mischgebietsstreifen entlang der Geislinger Straße.

Der Bebauungsplan ist mit kleineren Modifikationen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist damit Rechnung getragen. Im Zuge der Berichtigung kann der Flächennutzungsplan in den randlichen Teilbereichen nach § 13 a Baugesetzbuch angepasst werden.

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Urteilen“ wurde vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt werden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Unter Berücksichtigung der Maßgabe zum schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Baugesetzbuch) dient das Baubauungsplanverfahren der Nachverdichtung im Stadtgebiet.

Die überbaubare Grundfläche des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Gesamtgebiet Urteilen (Teil 1 und Teil 2) wird den gesetzlichen Vorgaben entsprechend nicht mehr als 20.000 m² betragen. Dabei wurde das Plangebiet Urteilen mit dem Faktor 0,4 berechnet (Anlage 16). Die im räumlichen Zusammenhang betrachteten Teilbereiche „Urteilen Teil 1 und Urteilen Teil 2“ weisen eine Fläche von unter 19.183 m² auf. Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist damit ein wesentliches Kriterium der Innenentwicklung erfüllt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 a Baugesetzbuch BauGB (Baugesetzbuch) sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a BauGB abgesehen werden. Aufgrund der Gebietsgröße sowie unter Berücksichtigung der Anregungen des Landratsamtes wurde eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalls“ sowie eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) und ein Grünordnungsplan (GOP) entwickelt. Die Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen sind entsprechend in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet und festgesetzt.

Das Büro Kovacic aus Sigmaringen übernimmt die Ingenieurleistungen für die Planungs- und Ausführungsarbeiten des Baugebiets im Rahmen der Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsleistungen.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung auf die benachbarte Wohn- und Mischgebietsbebauung wurde durch das Büro ISIS aus Riedlingen eine schalltechnische Untersuchung des Gebiets vorgenommen. Im Zuge dessen wurden die umliegenden Gewerbebetriebe untersucht. Eine geringfügige Überschreitung der an der Wohn- und Mischgebietsbebauung ankommenden Lärmwerte soll jeweils durch Umrüstungen der für die Überschreitungen relevanten Lüftungsan-

lagen minimiert werden. Um die Ziele der Lärminderung einzuhalten, sollen mit beiden Firmen bis zum Satzungsbeschluss entsprechende Städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich mit der Fa. F.K.M. Buster Altöl und Reststoffentsorgung GmbH ein Betrieb zur Wiederaufarbeitung von Mineralölen bzw. Bohrölen, im Rahmen deren Tätigkeiten die durch den Gebrauch in den Ölen enthaltenen Wasseranteile verdampft und anschließend zur weiteren Aufarbeitung in die Firmenzentrale nach Mannheim transportiert werden. Da die Entstehung von Geruchsemissionen durch den Betriebsprozess nicht ausgeschlossen werden können, wurde vom Fachingenieurbüro Müller BBM aus Karlsruhe ein Fachgutachten erstellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die für Allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete geltenden Grenzwerte jeweils deutlich unterschritten werden. Gleiches gilt für die ebenfalls möglichen Geruchsbelastungen durch die bestehende Pferde- und Hühnerhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes Bossert an der Geislinger Straße.

Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung soll zeitnah erfolgen. Mit der Erschließung des Baugebiets „Urtelen Teil1“ soll noch im Jahr 2017 begonnen werden.

Sabine Stengel