Vorlage Nr. 2017/099 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Rk
Balingen, 21.03.2017

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 05.04.2017	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 25.04.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst.Nr. 3935„ Balingen

Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 7

1. Abwägungsprotokoll
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil vom 22.03.2017
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 22.03.2017
5. Begründung vom 22.03.2017
6. Luftbild, Geltungsbereich
7. Planung Wohnbau Balingen vom 03.03.2017

Beschlussantrag:

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

Die Abgrenzung des Plangebiets wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Dies hat zur Folge, dass sich der Geltungsbereich vergrößert.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Liegnitzer Straße“ in Balingen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Planungs- und Verwaltungskosten ca. 20.000€

Der Grundstückseigentümer 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 wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Realisierung des Vorhabens ist es erforderlich, eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurstück Nr. 3961 (Verkehrsfläche) mit ca. 300m² an die Wohnbau Balingen zu veräußern. Der Verkauf liegt in der Zuständigkeit der Stadtkämmerei, Abteilung Liegenschaften. Die Neuordnung dieses vollständig versiegelten Fußgängerbereichs, verbunden mit Folgekosten für Rückbau und Teilentsiegelung sowie mit einer Umgestaltung des verbleibenden öffentlichen Raums und der Bushaltestelle sollen dann in diesem Zusammenhang geregelt werden.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die zur Überplanung anstehende, innerstädtische Fläche befindet sich im Balinger Stadtgebiet „Schmiden". Das Wohnquartier zwischen „Liegnitzer Straße", „Breslauer Straße" und der Straße „Auf Schmiden" ist geprägt von Mehrfamilienhausbebauungen. Die Gebäude sind Anfang der 1960er Jahre entstanden und befanden sich früher in städtischem Eigentum.

Aktuell liegt ein Antrag der Wohnbau Balingen als Grundstückseigentümer auf Änderung des Bebauungsplans „Schmiden II" für den Teilbereich Liegnitzer Straße 1, 3 und 5 vor. Ziel der Wohnbau Balingen ist es, durch Nachverdichtung auf dem Flurstück Nr. 3935 mit einem guten Preis-Leistungsverhältnis sozialverträgliche Mietwohnungen zu realisieren, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken.

Das Flurstück Nr. 3935 weist eine Gesamtflächengröße von 3.777 m² auf. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück eine 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung mit 14 Wohneinheiten in einem Gebäude mit Satteldach einer Neigung von 37 Grad. Auf dem Grundstück befinden sich zudem die dazugehörigen privaten Garagen und Stellplätze. Nach Westen grenzt eine öffentliche Fläche an, die unter anderem als Bushaltestelle, Standort für eine Umspannstation, öffentlicher Parkraum und als Glascontainerstandort dient. Diese Fläche stellt sich dabei städtebaulich weitgehend ungestaltet bzw. ungeordnet dar.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets „Schmiden II. Teil" mit Rechtskraft vom 13.03.1964. Die bisherige Festsetzung weist auf dem Grundstück ein Baufenster für eine 3-geschossige Bebauung – Liegnitzer Straße 1 und 3 – aus. Auf dem Grundstück befindet sich ein weiteres Baufenster entlang der westlichen Grundstücksgrenze, auf dem eine eingeschossige Bebauung möglich ist. Dieses Baufenster wurde bis dato nicht ausgenutzt. Im Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch zwei Baufenster für Garagen, die ebenfalls nicht realisiert wurden.

Geplante Neubebauung

Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist im nördlichen Teil des Grundstücks 3935 der Neubau eines 4-geschossigen Gebäudes mit Flachdach geplant.

Im neuen, 4-geschossige Gebäude sollen insgesamt 25 Wohneinheiten untergebracht werden, die durch Laubengänge erschlossen sind. Die barrierefreien Wohnungen sollen zu grundsätzlich sozialverträglichen Preisen vermietet werden.

Zudem ist der Neubau von 31 privaten Garagen, 14 privaten Stellplätze sowie 8 privaten Carports geplant. Ein Stellplatz soll behindertengerecht hergestellt werden. Durch die Neukonzeption der Parkierung soll zugleich der heutige Bedarf an Stellplätzen für das Bestandsgebäude berücksichtigt werden.

Öffentlicher Raum

Die Realisierung der Planung erfordert den teilweisen Zuerwerb der nach Westen angrenzenden städtischen Fläche entlang der Straße „Auf Schmiden" durch die Wohnbau Balingen. Das im Bebauungsplan enthaltene Baum- und Platzkonzept für den bisher weitgehend ungeordneten Platz, kann in seinen Grundzügen auch bei weiteren Umgestaltungen und Umbaumaßnahmen im Bereich der Straße ‚Auf Schmiden' wie z.B. im „Nahversorgungsbereich Schmiden-Zentrum" herangezogen werden.

Mit dem Verkauf der städtischen Teilfläche ist eine grundsätzlich gebotene Grundstücksneuordnung einschließlich Verlagerung Bushaltestelle, Trafostation und Leergutcontainer erforderlich. Die sinnvolle Verlagerung der Trafostation zur verbesserten Einbindung in die Umgebung

erfolgt durch die Wohnbau Balingen als Veranlasser der Maßnahme.

Durch die Umgestaltung erhält die neu zugeschnittene, flächenmäßig reduzierte öffentliche Fläche (Flst.Nr. 3961) eine deutlich höhere Aufenthaltsqualität. Zudem erfährt das Quartier durch die Entsiegelung und Begrünung sowie durch Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum insgesamt eine Aufwertung.

Die Parkierung erfolgt zukünftig geordnet durch die Ausweisung öffentlicher, wasserdurchlässiger Stellplätze. Bei der geplanten Neugestaltung der Bushaltestelle sollen die Belange von mobilitätseingeschränkten Menschen angemessen berücksichtigt werden. Nachdem die vorhandene, flächenintensive Busbucht durch eine fahrbahnbegleitende Haltezone (Buskap) ersetzt werden soll, kann die neue Bushaltestelle zugleich mit einem insgesamt 12 m langen und 18-20 cm hohen Einstieg mit Bodenindikatoren barrierefrei ausgestattet werden.

Der neue Standort für die Umspannstation mit Ausspeisemast wurde ebenfalls in das städtebauliche Konzept integriert.

Bebauungsplanänderung / Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Zur Verwirklichung des Vorhabens der Wohnbau Balingen ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Dabei werden verschiedene planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Teilbereichen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Schmiden“ bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossigkeit und Dachform - entsprechend den aktuellen Bedürfnissen - angepasst und geändert. Auch Festsetzungen zur Begrünung und Baufenster für Nebenanlagen werden im nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf ausgewiesen.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Grundstück sehr gut für eine Nachverdichtung. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich der „Nahversorgungsbereich Schmiden-Zentrum“. Die Grundversorgung kann fußläufig getätigt werden. Die zusätzliche Nähe zur örtlichen Bushaltestelle Auf Schmiden erhöht die Attraktivität der innerörtlichen Wohnlage.

Die Nachverdichtung erfolgt unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Schonung von Außenbereichsflächen.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. 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.

Durch die Ermöglichung der Nachverdichtung im Innenbereich werden entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich. Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Umsetzung der Planung

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kann die städtische Teilfläche veräußert werden

sowie die Umsetzung der innörtlichen Nachverdichtungsmaßnahme beginnen. Der Baubeginn für das 4-geschossige Wohngebäude mit 25 Wohneinheiten ist, vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Genehmigung, zeitnah im Jahr 2017 geplant.

Sabine Stengel