
Vorlage Nr. 2015/008

AMT FÜR STADTPLANUNG UND
BAUSERVICE

Balingen, 14.01.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 14.01.2015	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.01.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Am Stettberg / Merianstraße (Flst. Nr. 3626), Balingen Satzungsbeschluss

Anlagen: 4 (Satzung, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung)

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Am Stettberg / Merianstraße (Flst.Nr. 3626)‘, Balingen werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens 12.000,- €

Die Kostenermittlung erfolgte kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten. Der Eigentümer und Antragsteller ist an der Durchführung des Verfahrens interessiert und trägt die Kosten des Verfahrens. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das 680 m² große Grundstück, Merianstraße 2 liegt zwischen der Straße ‚Am Stettberg‘ und der Merianstraße. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Merianstraße. Das Grundstück ist aktuell mit mehreren Garagen bebaut, die teilweise dem Fahrschulbetrieb dienen, der momentan noch auf der gegenüberliegenden Straßenseite in dem Wohngebäude Merianstraße 3 untergebracht ist, überwiegend jedoch für Fremdfahrzeuge vermietet sind.

Von Eigentümerseite sind der Abbruch von 7 Garagen und die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus geplant. 4 Garagen sollen für den Fahrschulbetrieb erhalten bleiben. Das neue Gebäude soll zur Merianstraße eine 2-geschossige Fassade, zur Straße ‚Am Stettberg‘, bedingt durch die topographische Situation, eine 1-geschossige Fassade mit Flachdach erhalten. Im Untergeschoss des Gebäudes sind, neben den Garagen für die Wohnnutzung, die Schulungsräume der Fahrschule vorgesehen.

Bisheriges Planungsrecht

Durch den nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan ‚Am Stettberg / Merianstraße (Flst.Nr. 3626)‘ wird der Bebauungsplan ‚Am Stettberg‘ mit Rechtskraft 07.08.1958 geändert. Die Bebauung mit einem Hauptgebäude war bisher nicht möglich, da für das Grundstück im ursprünglichen Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen worden war. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1958 sah hier lediglich eine öffentliche oder private Grünfläche vor, wobei später auf einer Länge von annähernd 40 m eine Bebauung mit mehreren Garagen als Nebenanlagen im Wege der Ausnahme nach § 23 Abs. 5 zugelassen wurde.

Im Rahmen einer zunächst vom Eigentümer im Januar 2014 gestellten Bauvoranfrage war weder seitens der Nachbarschaft noch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Einwendungen oder Anregungen zu dem Bauvorhaben vorgebracht worden.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan ‚Am Stettberg / Merianstraße (Flst.Nr. 3626)‘ schafft die planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Neubauvorhaben. Ein Allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 250 m² Fläche wird ausgewiesen. Zur Merianstraße ist mit dem Gebäude ein Abstand von mindestens 1,5 m, zur Straße Am Stettberg von mindestens 2,5 m einzuhalten, wobei sich hier die Geschossigkeit zur Merianstraße abstaffelt. Aufgrund des vorgegebenen Flachdachs sowie der sich hieraus ergebenden Gebäudekubatur wird die bestehende Bebauung westlich der Straße Am Stettberg durch die Nachverdichtung geringstmöglich beeinträchtigt. Das Flachdach ist mit einer Dachbegrünung zu versehen, so dass es sich, auch unter Berücksichtigung der Hanglage, gut in die Umgebung integriert.

Über die Genehmigungsfähigkeit der Fahrschule mit den entsprechenden Räumlichkeiten im Erdgeschoss kann als nicht störender Gewerbebetrieb gemäß § 4 Baunutzungsverordnung im Wege der Ausnahme entschieden werden.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 30. September 2014 im beschleunigten Verfahren eingeleitet und als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Änderung dient der Nachverdichtung und trägt dazu bei, den bereits erschlossenen, innerörtlichen Zusammenhang weiterzuentwickeln und den Anforderung an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung zu tragen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurden nicht erstellt.

Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom bis 27. Oktober bis 27. November 2014. Die eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann auch entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Umsetzung

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften bilden die Beurteilungsgrundlage für das anstehende Neubauprojekt.

**ANLAGE 1 zur Vorlage
Abwägungsvorschlag / Abwägungsprotokoll**

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 27.10.2014 bis 27.11.2014

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
1	<p>Regierungspräsidium Freiburg Schreiben vom 12.11.2014</p>	
	<p>Stellungnahme Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Nach Geologischer Karte bilden oberflächennah verwitterte Tongesteine des Unterjura (Obtususton-Formation) den oberflächennahen Baugrund. Wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes sowie der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sollte von einer Versickerung von Oberflächenwasser Abstand genommen werden. Die Verwitterungsgesteine sind in Hanglage rutschgefährdet und neigen oberflächennah zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung). Auf ausreichende Einbindetiefe der Fundamente sowie hinsichtlich des Setzungsverhaltens einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Bergbehördliche Belange werden von der Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme und Aufnahme des Hinweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p>
2	<p>Regierungspräsidium Tübingen Schreiben vom 25.11.2014</p>	
	<p>Keine Bedenken aus Sicht der Raumordnung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
3	<p>Polizeipräsidium Tuttlingen Schreiben vom 18.11.2014</p>	
	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
4	Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 24.11.2014	
	<p>Wasser- und Bodenschutz: Keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz/Gewerbeaufsicht: Keine Bedenken.</p> <p>Vermessung/Flurneuordnung: Keine Bedenken.</p> <p>Brandschutz: Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, sofern Folgendes berücksichtigt wird:</p> <p>1. Bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.</p> <p>2. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden.</p> <p>Abfallwirtschaft: Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken. Falls Grundstücke nicht direkt anfahrbar sind, z.B. weil keine ausreichend dimensionierte Straße oder Wendemöglichkeit besteht, müssen die betroffenen Bewohner ihre Abfälle entsprechend den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung des Zollernalbkreises an der nächstgelegenen Durchfahrtstraße zur Abholung bereitstellen.</p> <p>Natur- und Denkmalschutz: Im überplanten Bereich liegen weder rechtskräftig ausgewiesene Biotop- noch andere Schutzgebiete. Durch die Planung werden wahrscheinlich kaum umwelt-relevante Eingriffe verursacht. Vielmehr bieten sich hier Chancen zu einer Verbesserung der Umweltsituation durch die Schaffung von einzelnen Baumquartieren.</p> <p>Die Fläche wurde abweichend von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vor ca. 15 Jahren abgeräumt. Alle im Luftbild von 1997 noch erkennbaren vorhandenen Bäume wurden gefällt und die Fläche wurde bebaut. Für diesen Eingriff wurde unseres Wissens nach kein Ausgleich geschaffen. Der nun vorgesehene Bebauung kann aus naturschutzfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn ein entsprechender Ausgleich für die gerodeten 5 großkronigen Bäume und die versiegelte Baufläche, die als Grünfläche vorgesehen war, geschaffen wird.</p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, sofern der oben genannte Ausgleich</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise und Auflagen zum Brandschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft und entsprechend umgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Das Grundstück ist direkt anfahrbar.</p> <p>Die auf dem Luftbild von 1997 von der Naturschutzbehörde ermittelten Bäume waren nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen oder durch eine Baumschutzsatzung geschützt. Die Garagen wurden damals ordnungsgemäß baurechtlich genehmigt. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft war in Zusammenhang mit der Erteilung einer baurechtlichen Ausnahme gesetzlich nicht vorgeschrieben. Für eine Vorgabe zur Neupflanzung als Ausgleich für die Fällungen vor ca. 15 Jahren existiert keine Rechtsgrundlage. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im Rahmen dieser Planung und Abwägung werden die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung, die Anforderung an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Schutz der freien, un bebauten Landschaft besonders stark gewichtet. § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB kommt zur Anwendung, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft,</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
	<p>erbracht wird. Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend neuester Rechtsprechung nicht auf die Abarbeitung der Umweltbelange verzichtet werden darf.</p> <p>Artenschutz Es wird darauf hingewiesen, dass auch für dieses Gebiet bei einer Überplanung eine fachlich belegbare Einschätzung zum Vorkommen streng geschützter oder besonders geschützter Arten erstellt werden muss (§44 BNatSchG). In kritischen Fällen – wenn solche Arten zu vermuten sind (wie z.B. Fledermäuse) - wird ein spezieller vertiefter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig werden. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Thematik ist zwingend erforderlich – auch bei bereits überplanten Gebieten oder Gebieten die im Verfahren sind. Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter oder streng geschützter Arten sind dem Landratsamt für dieses Gebiet derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass hier artenschutzrechtliche Belange kaum betroffen sind.</p>	<p>die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ausgleichsverpflichtungen finden keine Anwendung. Das Gesetz behandelt vielmehr bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mögliche Eingriffe als ausgeglichen (Ausgleichsfiktion). Hierbei handelt es sich laut Kommentierung um eine gesetzliche Ausnahme von der Anforderung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p> <p>Darüber hinaus wurde der Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen im Rahmen der Überplanung in vollem Umfang Rechnung getragen. Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die Begrenzung der Bodenversiegelung, das festgesetzte Pflanzgebot sowie die Verpflichtung zur Anpflanzung eines Einzelbaumes wurde diesen gesetzlichen Vorgaben umfassend Rechnung getragen.</p> <p>Im Plangebiet sind auch im Hinblick auf artenspezifische Lebensraumansprüche und Erfordernisse keine Habitatstrukturen vorhanden, die für ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten geeignet sind. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Relevanz in Verbindung mit örtlichen Erhebungen ergibt keine Anhaltspunkte oder Hinweise, dass durch das Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten für besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind bzw. dass durch die Bebauungsplanänderung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Eine vertiefte Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange ist daher entbehrlich.</p>
5	<p>Regionalverband Neckar-Alb Schreiben vom 19.11.2014</p>	
	<p>Innenentwicklungsmaßnahmen stehen im Einklang mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen. Keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
6	<p>Kabel BW GmbH Schreiben vom 04.11.2014</p>	
	<p>Keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	Kenntnisnahme
7	<p>Stadtkämmerei - Abgabewesen - Schreiben vom 24.10.2014</p>	
	<p>Das Grundstück Merianstr. 2 in Balingen ist bisher lediglich mit der tatsächlichen Geschossfläche zu den Anschlussbeiträgen veranlagt. Im Bebauungsplan wird nun eine zweigeschossige Bebaubarkeit festgesetzt. Die Anschlussbeiträge sind für die Erhöhung nachzuverlangen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Beitragsveranlagung. Die 2-Geschossigkeit entspricht der tatsächlichen Nutzung. Die Veran-</p>

Lfd. Nr.	Anregungen	Abwägungsvorschlag/Abwägungsprotokoll
		lagung selbst erfolgt in einem gesonderten Verfahren, mittels Bescheid.
8	Handwerkskammer Reutlingen Schreiben vom 22.10.2014	
	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Michael Wagner