

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|------------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | öffentlich | am 04.12.2019 | Vorberatung |
| Ortschaftsrat Frommern | öffentlich | am 12.12.2019 | Anhörung |
| Gemeinderat | öffentlich | am 17.12.2019 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften Änderung Bebauungsplan Bruckwiesen, vom 07.03.1998 Anpassung Flurstücke 4286; 4287/3; 4289/6; 4289/1

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 3

1. Lagenplan; 1:1000
2. Lageplan; 1:1000 mit Luftbild
3. Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan 1998; 1:1000

Beschlussantrag:

Für die Grundstücke, Flst.Nrn. 4286; 4287/3; 4289/6 und 4289/1 in Balingen-Dürrwangen soll der Bebauungsplan „Bebauungsplan Bruckwiesen“ mit Rechtskraft 07.03.1998 mit dem Ziel geändert werden, ein Mischgebiet auszuweisen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anzupassen.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die exakte Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich.

Durch den Bebauungsplan wird neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen. Die Kostentragung wird daher auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Ein entsprechender Antrag wurde bereits gestellt. Die Stadt wird dadurch in die Lage versetzt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Stadt ist bei der Durchführung des Verfahrens an das Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 6 BauGB gebunden, wonach die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Der Innenentwicklung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Anfrage der Eigentümer

Für die Flurstücke 4286; 4287/3; 4289/6 und 4289/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.780 m² besteht das Interesse der Eigentümergemeinschaft zwei der drei vorhandenen Gewerbehallen in eine hochwertige, selbstgenutzte Wohnnutzung umzuwandeln. Die dritte Halle soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Die Hallen werden derzeit nicht bzw. nur untergeordnet genutzt und zu Lagerzwecken vermietet.

Ein erster Entwurf zeigt zwei ebenerdige Wohnungen mit je ca. 300 m² Geschossfläche. Das Grundstück 4287/3 im Blockinnenbereich ist ebenfalls im Besitz der Eigentümergemeinschaft. In den vorliegenden Plänen wird dieses als Grün- / Gartenfläche dargestellt.

2. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Frommern / Dürrwangen, östlich des Nahversorgungszentrums „Buhren“ mit Neukauf, Metzger, Banken, Ärzten, Apotheke, Gastronomie sowie verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistern. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich der Schulverbund Frommern und der Kindergarten Pestalozziweg, welche fußläufig gut erreichbar sind. Buhren wurde schwerpunktmäßig in den 1960er und 1970er Jahren aufgesiedelt und ist geprägt durch unterschiedliche, überwiegend verdichtete Bauformen.

Dagegen zeigt das Baugebiet Bruckwiesen mit seinem ursprünglichen Bebauungsplan vom April 1969 eine Mischung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen. Der westliche Bereich im Umfeld der Beethovenstraße beinhaltet überwiegend verdichtete Mischgebiets- und Gewerbeflächen. Nach Osten und Süden und insbesondere ab der Theophil-Wurm-Straße bzw. Eugen-Bolz-Straße überwiegt die Wohnnutzung mit geringeren Mischgebietsanteilen.

Die bezeichneten Grundstücke 4286 und 4287/3 sowie Teile von 4289/1 und 4289/6 sind innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 07.03.1998 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Sie bilden heute eine isolierte „Gewerbeinsel“ innerhalb einer Mischgebietsfläche, die von der Beethovenstraße, der Bruckwiesenstraße, der Theophil-Wurm-Straße und der Ludwig-Beck-Straße eingefasst wird. Inzwischen hat sich diese Mischgebietsfläche zum fast ausschließlichen Wohngebiet entwickelt.

3. Planungsrechtliche Situation / Umgebung

Der Bebauungsplan Bruckwiesen wurde erstmals am 05.03.1969 rechtskräftig. In den Jahren 1971 und 1979 wurden Bebauungsplanänderungen für verschiedene Teilgebiete durchgeführt.

Am 07.03.1998 wurde die „Bebauungsplanänderung und –ergänzung Bruckwiesen“ rechtskräftig und im Februar 2004 wurden durch eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Bruckwiesenstraße ehemalige Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen umgewandelt.

Der Baublock zwischen Bruckwiesenstraße und Ludwig-Beck-Straße sowie Beethovenstraße und Theophil-Wurm-Straße ist als Mischgebiet mit zweigeschossiger Bebauung und Satteldächern ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl 1,2.

Innerhalb dieses Straßenblocks sind die zur Überplanung anstehenden Flurstücke 4286; 4287/3; 4289/6 und 4289/, entsprechend der damaligen Nutzung, als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen der Nutzungsschablone weichen von den Festsetzungen im Mischgebiet ab. Diese ermöglichen bisher eine zweigeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2.

Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet nach BauNVO § 8 wäre eine Wohnnutzung derzeit ausgeschlossen bzw. im Wege der Befreiung nur in untergeordnetem Umfang möglich.

4. Ziel und Zweck der Planung

Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der im Planungsgebiet gelegenen derzeit unterge-

nutzten Grundstücke und Gebäude soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens untersucht werden. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Umnutzung innerhalb des Gebäudebestands zu ermöglichen. Für die von Eigentümerseite gewünschte Wohnnutzung von zwei der drei Hallen ist die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet notwendig.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Gebietscharakter Mischgebiet würde der Gebietsausweisung und dem Bestand der umliegenden Grundstücke im Quartier entsprechen.

Als langfristiges Ziel - und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung - sollen im Rahmen der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, die im Falle einer Neubebauung eine mischgebietskonforme Kubatur entsprechend der Umgebungsbebauung sichern. Die zukünftigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen sich daher an den Festsetzungen des umgebenden Mischgebiets orientieren, so dass das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baublocks für die Zukunft einheitlich geregelt ist.

Die bestehenden, baurechtlich genehmigten Hallen genießen Bestandsschutz. Ein Umbau zu Wohnzwecken wäre auf dieser Grundlage grundsätzlich möglich. Auf Grund der Anbindung der Gewerbehalle an das Wohngebäude Beethovenstraße 47 ist jedoch teilweise eine Neustrukturierung der baulichen Situation erforderlich. Die Prüfung erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der späteren Nutzungsänderung.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich langfristig eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt. Langfristig besteht damit die Möglichkeit, im Wege der Nachverdichtung zusätzlichen, zeitgemäßen Wohnraum mit einer einheitlichen städtebaulichen Struktur zu schaffen. Mit dem Erhalt der innenliegenden Gartenfläche kann die Durchgrünung des Baublocks sichergestellt werden.

5. Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Die Bebauungsplanänderung entspricht grundsätzlich dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft. Ungenutzte oder untergenutzte Flächen sollen auf Dauer einer gebietskonformen Mischnutzung mit Wohnanteil zugeführt werden. Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung, dem Wohnen sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, soll das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Der Innenentwicklung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung soll in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt sowie Brachflächen und Leerstände beseitigt werden.

Auf Grund der ehemaligen Nutzung als Schreinereibetrieb werden Immissionsschutz- und Altlastenprüfungen durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a 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.

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

