

Persönlich
abgelesen
am 08.03.2020
Gespr. F. Stengel/H. Wier

Stadt Balingen
Amt für Stadtplanung und Bauservice
z. Hd. Frau Sabine Stengel
Amtsleiterin
Neue Straße 31
72336 Balingen

Balingen, Samstag, den 07. März 2020

Unsere Einwendungen zur Änderung des Bebauungsplans „Urtelen“

Sehr geehrte Frau Stengel,

erstmalig im Jahr 2014 wurden wir Anwohner und direkte Anlieger mit den Planungen des Neubaugebietes Urtelen konfrontiert.

Es gab seinerzeit, genauer am 29.10.2014, im Hause von Familie Zagermann ein erstes Gespräch mit uns Anliegern, bei dem der damalige Balinger Baudezernent Herr Steidle und Sie vor Ort waren.

Des Weiteren wurden wir zu einem späteren Zeitpunkt von Ihnen zu einem Gespräch ins Rathaus eingeladen (damals noch beteiligt Familie Kurrle als Vorbesitzer von Haus Nr. 75/2), bei dem uns Pläne gezeigt wurden und wir über den Bebauungsplan informiert wurden.

Heute nun, am 7.3.2020, erfuhren wir aus der Zeitung von massiven Änderungen, die am Bebauungsplan von 2014 respektive 2017 vorgenommen werden sollen.

Im Internet wurden wir unter „Vorlage Nr. 2020/069“ fündig und sind über die dort nachzulesenden Änderungspunkte bestürzt und verärgert, da sie in keinsten Weise mehr mit den Aussagen von 2014 bzw. 2017 zusammenpassen.

Zitate aus dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinderatssitzung vom 30.09.2014:

*„Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll an den in Balingen in den letzten Jahren üblichen Haustypen aus eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss sowie zweigeschossige Gebäude mit geringerer Gebäudetiefe und flacheren Dachneigungen festgehalten werden [...] **Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen mit einer bis zu 3-geschossigen Bauweise ermöglicht werden, wobei die obersten Geschosse jeweils als sog. Staffelgeschosse ausgebildet werden sollten.**“*
*„Innerhalb der genannten HAUPTerschließungsstraßen sollen **großzügige Parkierungsflächen** angelegt werden, um die **Anliegerstraßen von Parkierungen freihalten** zu können.“ (Zitat Ende)*

Beide Aussagen des Bebauungsplanes werden mit den nun geplanten Änderungen außer Kraft gesetzt und wir Anwohner sollen vor vollendete Tatsachen gestellt werden.

Einwendungen Punkt 1: Deutliche Erhöhung der Anzahl der Wohnblocks

Aus ursprünglich 9 Wohnblocks, davon 5 in unserem nächsten Wohnumfeld, sollen – wie man in Anlage 6 sehen kann – nun 13(!) Wohnblocks werden.
Davon sollen 7 auf engstem Raum gebaut werden.

Hierfür soll kurzerhand die Art der baulichen Nutzung dieser Flächen des Bebauungsplans vom 13.02.2017 von der Einstufung „WA“ (allgemeines Wohngebiet) und „MI“ (Mischgebiet) im jetzt geänderten Bebauungsplan vom 18.02.2020 in „MU“ (urbanes Gebiet) umgewidmet werden! Dies ermöglicht den Bauträgern eine höhere bauliche Dichte und eine andere Nutzungsmischung der Gebäude, als im ursprünglichen Bebauungsplan von 2017.

Durch die deutlich erhöhte Anzahl geplanter Wohneinheiten – siehe Anlage 7, Städtebauliches Konzept der Wohnbau Balingen – mit rund 100(!) Wohneinheiten in diesen 7 verdichteten Blocks wird sich zudem ein nicht absehbares Parkplatzproblem ergeben (siehe Einwendungen Punkt 3).

Außerdem widerspricht diese Art der Bebauung unseres Erachtens in hohem Maße der bestehenden Bebauung (siehe auch Einwendungen Punkt 2) mit Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern im näheren Umfeld.

Wir befürchten in diesem Zusammenhang auch eine deutliche Zunahme der Lärmbelastung am Tag und in der Nacht.

Einwendungen Punkt 2: Geschosshöhen der Wohnblocks

Aus den bis dato im Bebauungsplan geltenden Höhen einer maximal 3-geschossigen Bauweise sollen nun durch die Änderung des Bebauungsplans 4- und sogar 5-geschossige(!) Wohnblocks gebaut werden dürfen.

Die zugelassenen Firsthöhen dieser 4-/5-geschossigen Häuser werden damit die Wohnbebauung im näheren Umfeld, also auch unsere Häuser um ein Vielfaches überragen!

Unseres Erachtens trägt dies nicht zu einem städtebaulich ansprechenden Wohnumfeld bei und macht im Gegenteil aus dem bisher ruhigen und beschaulichen Randgebiet des Balingen Stadtgebiets ein beengtes und wenig ansprechendes Gebiet mit Ballungsscharakter.

Einwendungen Punkt 3: Parkplatzsituation / Tiefgaragen

Bereits bei unserem Gespräch im Oktober 2014 äußerten wir Anwohner unsere Befürchtung, dass mit den damals geplanten und bis dato im Bebauungsplan ausgewiesenen fünf Wohnblocks auf engstem Raum (respektive 9 insgesamt) die Parksituation in der Geislinger Straße beziehungsweise den neuen Straßen erheblich verschärft werden wird.

Nun werden es 13(!) Wohnblocks und heute kann man in der Zeitung lesen (Zitat ZAK vom 7.3.2020):

*„Um möglichst sparsam bauen zu können, wird bei der fünfgeschossigen Bebauung auf eine Tiefgarage verzichtet. Die oberirdischen Stellplätze werden auf einen pro Wohneinheit festgelegt. Außerdem stünden an den Straßenseiten weitere Parkflächen zur Verfügung, **heißt es.**“ (Zitat Ende)*

Es sollen laut neuem Bebauungsplan drei(!) 5-geschossige Wohnblocks mit insgesamt 50(!) Wohneinheiten gebaut werden.

Das bedeutet laut den Vorgaben der LBO also 50 oberirdische Stellplätze nur für diese 3 Wohnblocks!

Auf dem Plan der Wohnbau Balingen (Anlage 7) sind hierfür nur 23(!) Stellplätze eingezeichnet. Wo sollen die noch fehlenden 27 Stellplätze entstehen?

Wir bitten Sie um Information zu diesem Punkt.

Die im Zeitungs-Zitat genannten „weiteren Parkflächen an den Straßenseiten“ kann man an einer Hand abzählen, wenn man sich das Baugebiet vor Ort live anschaut.

Denn die neuen Straßen sind so eng bzw. schmal angelegt worden, dass man nur auf den bereits angelegten Parkfeldern parken kann, ein weiteres Parken „entlang der Straße“ ist im Grunde unmöglich.

Darüber hinaus ist es heutzutage gang und gäbe, dass in den meisten Familien nicht nur ein, sondern meist zwei PKW genutzt werden – auch im sozialen Wohnungsbau. Das bedeutet für die 100 Wohneinheiten, die allein die Wohnbau Balingen erstellen möchte, dass vermutlich nicht 100, sondern 150-170 Kraftfahrzeuge auf engstem Raum geparkt werden müssen.

Wo sollen diese Fahrzeuge hin?

Es ist zu erwarten, dass aufgrund der unzumutbaren Parkplatzsituation über weite Teile des Neubaugebiets Urtelen hinaus, chaotisch auf öffentlichen sowie privaten Grundstücken geparkt werden wird, was zum Unmut der Bewohner des Neubaugebiets sowie der angrenzenden Stadtgebiete führen wird. Dies ist der Nachbarschaftlichkeit äußerst unzutraglich und bietet die Gefahr, dass der Verkehr größerer Fahrzeuge (Busse, Rettungsfahrzeuge, LKW) noch mehr behindert wird, als es ohnehin schon der Fall ist. Des Weiteren macht dieser Zustand das gesamte Gebiet sehr unattraktiv für Gewerbe, die zusätzlich zu den Bewohnern weitere Parkplätze benötigen.

Würde das Vorhaben wie momentan geplant ausgeführt werden, würde die beschriebene Situation nicht nur bei den neuen Bewohner von Urtelen, sondern auch in den umliegenden Gebieten zu Unzufriedenheit und Unfrieden führen.

Weitere Tiefgaragen bzw. eine ausreichende Anzahl ausgewiesener Parkplätze halten wir daher für unumgänglich.

Zusammenfassend möchten wir festhalten:

Für ein harmonisches Miteinander zwischen den Bewohnern und ein weiterhin ansprechendes Stadtbild erlauben wir uns, folgende Vorschläge zu machen:

- 1.) Reduzierung der Bebauungsdichte im Planungsfeld „Gebäude A-G“ der Wohnbau Balingen (siehe Anlage 7), um den Ballungscharakter in diesem Areal abzumildern.
- 2.) Maximale Geschossanzahl der einzelnen Wohnblocks bei 3 Geschossen belassen, wie im Bebauungsplan 2017 vorgesehen.
- 3.) Einhaltung der in der LBO vorgeschriebenen Anzahl von mindestens 1,0 ausgewiesenen Parkplätzen pro Wohneinheit.

Sehr geehrte Frau Stengel, wir, die Anlieger zum Neubaugebiet Urtelen bitten um dringende Kenntnisnahme unserer Einwendungen und um eine rasche Rückmeldung Ihrerseits. Ein Vor-Ort-Termin wird Ihnen und allen an dieser Sache beteiligten Personen augenscheinlich machen, dass bei den geplanten Änderungen am Bebauungsplan signifikante Probleme bestehen, die es noch rechtzeitig zu überdenken gilt.

Mit freundlichen Grüßen,


Anja u. Thomas Zagermann


Inge u. Hans Straub


Claudia Schlieb


Dr. Sabine Frank-Podlech u. Dr. Oliver Podlech