

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 16.09.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 24.09.2020	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.09.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Bruckwiesen, Änderung Flst.Nrn. 4286; 4286/3; 4287/3; 4287/4; 4289/6; 4289/1‘, Balingen - Dürrwangen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abwägungsvorschlag vom 07.09.2020
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil vom 31.08.2020, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
4. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, vom 31.08.2020, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
5. Begründung vom 31.08.2020, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
2. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ,Bruckwiesen, Änderung Flst.Nrn.4286; 4286/3; 4287/3; 4287/4 4289/6; 4289/1‘ in Balingen Dürrwangen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	19.500,00	€
Planungskosten	ca.	6.000,00	€
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:			
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	1.000,00	€
Planungskosten gesamt	ca.	26.000,00	€

Die Verfahrens- und Planungskosten werden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten sowie anhand von tatsächlichen Kosten ermittelt. Durch den Bebauungsplan wird neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung geschaffen.

Die Eigentümer bzw. Bauherren; sind als Antragsteller 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 wurde auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Stadt wird dadurch in die Lage versetzt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Hinweis:

Die Flurstücksnummern haben sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert, da die Eigentümer inzwischen eine grundbuchrechtliche Neuaufteilung durchgeführt haben. Die tatsächliche Abgrenzung des Bebauungsplans hat sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss nicht geändert.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Anfrage der Eigentümer - Bauvorhaben

Für die ehemaligen 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 selbstgenutztes Wohnen umzubauen. Die dritte Halle soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Die Hallen werden derzeit nicht bzw. nur untergeordnet genutzt. Es handelt sich um einen ehemaligen Schreinereibetrieb.

Ein erster Entwurf zeigt zwei ebenerdige Wohnungen mit je ca. 300 m² Geschossfläche. Das ehemalige Grundstück 4287/3 im Blockinnenbereich ist ebenfalls im Eigentum der Eigentümergemeinschaft.

Durch die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung ist eine Wohnnutzung im angestrebten Umfang derzeit ausgeschlossen. Durch den Bebauungsplan soll eine Umnutzung innerhalb des Gebäudebestandes ermöglicht werden

Die Grundstückszuschnitte wurden zwischenzeitlich geändert und der geplanten neuen Nutzung angepasst. Die neuen Flurstücksnummern lauten: 4286; 4286/3; 4287/3; 4287/4, 4289/6; 4289/1. Auf die Abgrenzung des Bebauungsplans hat die grundbuchrechtliche Neuaufteilung keine Auswirkung.

Ausgangssituation und Planungsrecht

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.

Das Baugebiet Bruckwiesen mit seinem ursprünglichen Bebauungsplan vom April 1969, weist eine Mischung aus Gewerbe- und Mischgebietsflächen auf. 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. Der Bebauungsplan Bruckwiesen mit Rechtskraft 05.03.1969, wurde bereits in verschiedenen Teilgebieten geändert. So wurde am 07.03.1998 die „Bebauungsplanänderung und –ergänzung Bruckwiesen“ rechtskräftig und im Februar 2004 durch eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Bruckwiesenstraße ehemalige Gewerbeflächen in Mischgebietsflächen umgewandelt.

Ziel und Zweck der Planung

Die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der im Planungsgebiet gelegenen und derzeit untergenutzten Grundstücke und Gebäude, wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens untersucht. Der Bebauungsplan verfolgt dabei zwei Ziele.

Für die von Eigentümerseite gewünschte Wohnnutzung von zwei der drei Hallen ist die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von „Gewerbegebiet - GE“ in „Mischgebiet – MI“ notwendig. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die zukünftige Ausweisung der betroffenen Flurstücke als Mischgebiet entspricht dem Gebietscharakter der umliegenden Grundstücke und dem baulichen Bestand im Quartier.

Als langfristiges Ziel - und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung - werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die im Falle einer Neubebauung eine mischgebietskonforme Kubatur, entsprechend der Umgebungsbauung sichern. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baublocks für die Zukunft einheitlich geregelt.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Vorgaben festgesetzt, damit eine künftige Neubebauung sich 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.

Die bestehenden, baurechtlich genehmigten Hallen genießen Bestandsschutz. Ein Umbau zu

Wohnzwecken wäre auf dieser Grundlage grundsätzlich möglich, jedoch ist es notwendig, die Art der baulichen Nutzung anzupassen. Auf Grund der Anbindung der Gewerbehalle an das Wohngebäude Beethovenstraße 47, ist eine Neustrukturierung der baulichen Situation erforderlich. Die Prüfung erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der späteren Nutzungsänderung.

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.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Ziele werden für den Planbereich u.a. folgende wesentliche Vorgaben für den Fall einer Neubebauung getroffen:

Das Baufenster für eine straßenbegleitende Bebauung wird parallel zur Bruckwiesenstraße ausgerichtet. Es beginnt mit einem Abstand von 6 m ab Gehweghinterkante.

Zwischen Baufenster und Fußgängerweg wird eine begrünte Vorgartenzone festgelegt. Diese gewährleistet auch eine ausreichende Tiefe zur Anlage von Stellplätzen.

Das Baufenster bietet mit 16 m eine hinreichende Bebauungstiefe und ermöglicht den Bau eines Staffelgeschosses.

Entsprechend der Umgebungsbebauung werden Häuser mit zwei Vollgeschossen und zusätzlichem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss ermöglicht.

Mit den innenliegenden Gartenflächen kann die Durchgrünung des Baublocks sichergestellt werden. Diese sind nicht mit einem Baufenster versehen. Vorgaben zur Dach- und Fassadenbegrünung berücksichtigen ökologische Anforderungen und tragen zur Schonung der natürlichen Ressourcen bei, ebenso die Hinweise zur Installation von Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

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. Nachdem die 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 wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt sowie Brachflächen und Leerstände beseitigt werden. 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

Sabine Stengel