

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss
Gemeinderat

öffentlich
öffentlich

am 07.10.2020
am 20.10.2020

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Rosenfelder Straße / Fischerstraße - 1. Änderung', Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 6

1. Luftbild; 1:5.000
2. Luftbild; 1:2.000
3. Lageplan; 1:2.000
4. Rechtskräftige Bebauungspläne im Gebiet; 1:2.000
5. Schutzgebiete; 1:2.000
6. Projektbeschreibung „Wohnen am Naturdenkmal Stutzenweiher“

Beschlussantrag:

1. Im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3255 und 3258 (siehe Abgrenzungsplan) soll der einfache Bebauungsplan ‚Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung‘ qualifiziert überplant werden, mit dem Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für einen mehrgeschossigen Wohnungsbau, insgesamt bis zu sieben Mehrfamilienhäuser und 13 Reihenhäuser, zu schaffen, sowie im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Parkierung, Erschließung und Grünordnung zu regeln. Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) soll hierfür ausgewiesen werden.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Artenschutzprüfung wird durchgeführt, von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und durch das Bebauungsplanverfahren ‚Rosenfelder Straße/Fischerstraße – 1. Änderung‘, Balingen, verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich.

Nach dem Verursacherprinzip soll die Kostenübernahme auf der Grundlage von § 11 BauGB durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der Firmengruppe Jetter GmbH als Antragssteller geregelt werden.

Die Stadt wird dadurch in die Lage versetzt, die Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Stadt ist bei der Durchführung des Verfahrens an das Abwägungsgebot nach § 1 Absatz 7 BauGB gebunden, wonach die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Der Innenentwicklung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 1.59 ha ist Teil des nördlichen Randbereichs der Balingener Kernstadt und liegt zwischen der Rosenfelder Straße und der Fischerstraße. Durch die Fischerstraße ist das Areal an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Gebiet südöstlich und östlich des zu überplanenden Gebiets befindet sich seit einigen Jahren im Wandel. Südöstlich grenzt neben dem großflächigen Einzelhändler „E-Center“ in der Albrechtstraße und einer dazugehörigen Tankstelle sowie die An- und Ablieferung in der Fischerstraße das Wohn- und Apartmenthaus der Lebenshilfe Zollernalb an, das 2010 fertiggestellt wurde.

Die Umgebung östlich des Areals setzt sich aus einer gewerblichen Bebauung zusammen. Dicht angrenzend befindet sich in einem Mischgebiet das Unternehmen „Seemann Schleiftechnik“, der seit 2017 an dem Standort in der Fischerstraße ortsansässig ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite des angrenzenden Unternehmens „Seemann Schleiftechnik“ hat sich die „ISBA gGmbH“ im Gewerbegebiet bzw. eingeschränkten Gewerbegebiet vollumfänglich angesiedelt.

Nach Süden und Westen wird das Plangebiet durch eine mischgebietstypische Bebauung und Nutzung entlang der Rosenfelder Straße, bestehend aus mehreren Wohngebäuden sowie einigen Gewerbeimmobilien, umschlossen. Prägende gewerbliche Nutzungen stellen die Autowerkstatt (Rosenfelder Straße 48) und das Autohaus Widmann (Rosenfelder Straße 56) dar.

Im Norden befinden sich die Biotop „Feuchtgebiet W Balingen, „Stutzenweiher“ und „Haselfeldhecke W Balingen, „Stutzenweiher“ sowie das flächenhafte Naturdenkmal und geschützte Feuchtgebiet „Stutzenweiher“. Das kartierte Biotop „Feuchtgebiet W Balingen, „Stutzenweiher“ hat sich über die Jahre hinweg in Richtung Süden ausgedehnt und prägt heute teilweise die nördliche Spitze des Plangebiets. Das verdolte Gewässer „Talgraben“ verläuft angrenzend entlang des nördlichen und östlichen Geltungsbereiches. Die nördlich gelegene Landesstraße L 415 verbindet die Stadt Balingen mit den Nachbargemeinden Geislingen und Rosenfeld. Außerdem ist die Firma „Gebr. Stumpp GmbH & Co. KG“ südlich der L 415 angrenzend in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet beheimatet.

Das Plangebiet ist das ehemalige Areal des Bali Möbelhauses. Die Nutzung wurde im Jahr 2000 durch den damaligen Mieter aufgegeben. In Zusammenarbeit mit der Stadt Balingen wurden in diesem Zusammenhang unterschiedliche Nachnutzungsmöglichkeiten besprochen. Neben verschiedenen Varianten, die eine gewerbliche Nachnutzung, oder später auch eine Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters zum Inhalt hatten, wurde damals auch eine Wohnbebauung des Areals untersucht. Zur Umsetzung kam damals keiner der im Auftrag des Eigentümers erstellten städtebaulichen Entwürfe. Die Stadt Balingen hat daher auf Grundlage der bestehenden gewerblichen Nutzung im Jahr 2010 den einfachen Bebauungsplan ‚Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung‘ beschlossen, der entsprechend der damaligen Nutzung ein Gewerbegebiet festsetzte.

Das Gelände stellt sich heute als untergenutzte bzw. weitestgehend ungenutzte Gewerbebrache dar. Auf dem Areal befindet sich noch eine Lagerhalle. Die weiteren Gewerbebauten wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Die versiegelten Flächen werden teilweise zu Lagerzwecken genutzt.

2. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ‚Rosenfelder Straße / Fischerstraße – Art der baulichen Nutzung‘ (Rechtskraft 14.10.2010). Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Areal als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Nordwestlich ist eine private Grünfläche mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

Die Grundstücke Flst. Nr. 3255 und 3258 sind im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Die Darstellung erfolgte nach Durchführung des Parallelverfahrens (Einzeländerung 23, Änderung Sondergebiet (S) in Gewerbliche Baufläche (G)).

Im Regionalplan ist die Fläche als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen sowie als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Vorbehaltsgebiet) (Ergänzungsstandort).

3. Informelle Bauvoranfrage

Die Firma Jetter Gebäudebau hat eine informelle Bauvoranfrage (Anlage 6) eingereicht. Die ersten Überlegungen sehen die Errichtung von sieben Gebäuden mit ca. 125 Wohneinheiten sowie 13 Reihenhäuser auf dem ehemaligen Bali-Areal vor. Ein Teil der Gebäude soll eine Tiefgarage erhalten. Bei 4 Gebäuden soll die Parkierung erdgeschossig erfolgen.

Das vorliegende Konzept beinhaltet flexible Wohnungstypen mit vorwiegend Ein- bis Zweizimmerwohnungen, wie auch Dreizimmerwohnungen. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 25 m² und 80 m², inklusive Balkon bzw. Dachterrasse. Von Bauherrenseite wird angestrebt, großteils ‚bezahlbaren‘ Wohnraum – zur Miete oder zum Kauf – anzubieten.

Die Wohnungsgrößen sowie die jeweilige Anzahl sind noch nicht abschließend festgelegt und werden derzeit überprüft, auch im Hinblick auf den zukünftigen Bewohnermix.

Straßenbegleitend zur neu errichteten Verkehrsfläche sind östlich 3-geschossige Bebauungen mit Staffelgeschoss und Parkierungsebene vorgesehen.

Die nördlich gelegenen Mehrfamilienhäuser sollen nach Vorstellung des Bauherrn zukünftig 4 Geschosse mit Tiefgarage aufweisen.

Die Reihenhäuser sollen als 2-geschossige Wohneinheiten umgesetzt werden.

Der Entwurf enthält mehrere begrünte Begegnungsstätten.

Ein Außenanlagenplan soll erstellt werden und die Konzeption ergänzen.

Die Parkierungsebenen, Tiefgaragen und auch vorhandene offene Stellplätze sollen die Anzahl an nötigen Stellplätzen sicherstellen.

Die Gebäudehöhen sollen sich an der Umgebungsbebauung und dem Geländeverlauf orientieren. Eine nähere Darstellung soll auf der Grundlage eines Modells erfolgen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Bali-Areals soll durch die Rosenfelder Straße und Fischerstraße gewährleistet werden. Die Erschließung des Plangebiets, die auch eine Wendepalte miteinschließt, wird an die Fischerstraße angeknüpft. Diese fungiert als zentrale Straßenanbindung.

Der Bauherr möchte frühestens im Frühjahr/Sommer 2022 mit dem Bau beginnen.

4. Ziel und Zweck der Planung

Auf der Grundlage des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Die Umsetzung setzt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit dem Ziel, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung festzulegen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ebenfalls festgelegt werden soll das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Die Bauvoranfrage bildet die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben für eine Neubebauung und Nutzung des brachliegenden innerstädtischen Areals geschaffen werden. Ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet mit einem dicht bebauten Wohnquartier würde sich aufgrund der Umgebungsbebauung und der städtebaulichen Situation einfügen. Die Fischerstraße als Erschließungsstraße eignet sich langfristig eher nicht für eine gewerbegebietstypische Nutzung. Der hohen Nachfrage nach Wohnungen in

Balingen kann mit der Planung entsprochen werden.

Mit der Planung wird dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen, in dem sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird. Die Stadt Balingen verfolgt seit langer Zeit das Ziel, die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Maßnahmenswerpunkt bildet die systematische Betrachtung von integrierten Potenzialflächen. Ziel ist, im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung zu schaffen.

Den gesunden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung soll angemessen entsprochen und die Entwicklung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur auf dem ehemaligen Bali-Areal angestoßen werden.

Aufgrund der nördlich gelegenen Landesstraße L 415, den angrenzenden Mischgebieten, dem südöstlichen Sondergebiet und nördlich sowie östlich gelegenen Gewerbegebieten soll eine Immissionprüfung durchgeführt werden. Das Grundstück Flst. Nr. 3258 ist zudem als Altlastenfläche ausgewiesen. Eine orientierende Untersuchung ist umzusetzen.

Die Gebäudegeschossigkeit und die zulässigen Gebäudehöhen sollen anhand eines Modells geprüft werden.

Bei Bedarf soll ein verkehrstechnisches Gutachten in Auftrag gegeben werden, um die verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen und zu prognostizieren.

Vorgaben zur Dachform, Dach- und Fassadenbegrünung, PV-Anlagen, ein Verkehrs-, Freiraum- und Entwässerungskonzept sowie Durchgrünungs- und Pflanzgebote sind ebenfalls Bestandteil der Planung.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben festgesetzt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt.

4.1 Erschließung und zukünftige Widmung

Die Erschließung soll durch den Bauherrn unter Einbehaltung städtischer Standards und Vorgaben errichtet werden. Im Anschluss sollen die Straßen und Erschließungsanlagen an die Stadt übergeben und öffentlich gewidmet werden.

Hierfür soll ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Balingen und der Firmengruppe Jetter Gebäudebau abgeschlossen werden. Die Parkierung und Erschließung soll nach städtischen Vorgaben im Rahmen des Verfahrens geregelt werden. Der Bebauungsplan gibt den Ausbaustandard vor. Die Oberbauleitung für Erschließungsanlagen, die privat hergestellt und im Anschluss an die Stadt übergeben werden sollen, hat das städtische Tiefbauamt.

5. Bebauungsplanverfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst weniger als zwei Hektar. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB liegen vor.

Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt sowie brachliegende Flächen beseitigt werden. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Regionalplans sind notwendig.

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

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB soll abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Aus-

gleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine Artenschutzprüfung nach § 44 BNatschG wird durchgeführt. Die im Geltungsbereich liegenden bzw. unmittelbar angrenzenden Biotope „Feuchtgebiet W Balingen, „Stutzenweiher“ und „Hasel-Feldhecke W Balingen, „Stutzenweiher“ sollen im Rahmen der Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit berücksichtigt und nachhaltig geschützt werden. Eingriffe in das ebenfalls nördlich angrenzende und nach § 28 BNatschG i.V.m. § 30 NatschG als flächenhaftes Naturdenkmal geschützte Feuchtgebiet „Stutzenweiher“ (FND-Verordnung vom 08.05.1992) sind nicht vorgesehen, und im Rahmen der Planung sowie mittels geeigneter Maßnahmen grundsätzlich zu vermeiden.

Umsetzung der Planung

Der Eigentümer und Bauherr beabsichtigt einen Teil der Gebäude bzw. Wohnungen zu verkaufen. Die bauliche Umsetzung ist in mehreren Bauabschnitten geplant. Vorbehaltlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit soll mit den Baumaßnahmen im Jahr 2022 begonnen werden.

Sabine Stengell