

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 07.10.2020	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 20.10.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Albrechtstraße, Flst.Nr. 3505/2', Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

1.	Lageplan	22.09.2020
2.	Luftbild mit Abgrenzung	22.09.2020
3.	Lageplan mit angrenzenden Bebauungsplänen	22.09.2020
4.	Flächennutzungsplanauszug mit Abgrenzung	22.09.2020
5.	Pläne Bauvoranfrage	09.03.2020

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Lageplan (Anlage 1) dargestellten Bereich „Albrechtstraße, Flst.Nr. 3505/2“ in Balingen soll im Wege der Bebauungsplanänderung die Bebaubarkeit mit einem Wohngebäude und einer Parkieranlage untersucht und in einem Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – 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 (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verfahrens- und Planungskosten werden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten sowie anhand von tatsächlichen Kosten ermittelt. Der Grundstückseigentümer als Antragsteller ist 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 wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB)

durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Antragsteller ist darüber hinaus zur Durchführung von Maßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtet.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation / Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt im Norden von Balingen, an der Albrechtstraße. Es umfasst das Flurstück 3505/2 mit einer Fläche von 324 m² sowie eine Teilfläche des städtischen Grundstücks, Flurstück Nr. 3505, das der Albrechtstraße zugerechnet ist. Das zwischen Bahnlinie und Albrechtstraße gelegene Plangebiet weist einen eher unregelmäßigen Zuschnitt auf. Ein Teilbereich bildet den südlichen Abschluss des Bebauungsplans „Raiffeisenmarkt“ (Rechtskraft 20.04.1996); das südliche Plangebiet ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und hat den Charakter von Verkehrsgrün.

Im Zuge des Verfahrens soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Raiffeisenmarkt“ im vorliegenden Plangebiet geändert werden. Der qualifizierte Bebauungsplan setzt für den betreffenden Bereich ein Mischgebiet ohne Baufenster sowie ein Pflanzgebot fest. Die Kriterien der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 13a Baugesetzbuch sind gegeben.

Grundlage für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist ein Antrag auf Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans „Raiffeisenmarkt“. Antragsteller ist der Eigentümer des Gebäudes Albrechtstraße 35 und Neuüberplanung des vorliegenden Plangebietes. Im Rahmen einer Bauvoranfrage vom März 2020 hat der Antragsteller im Vorfeld die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Wohneinheiten und 3 Stellplätzen beantragt. Darüber hinaus sollten weitere 6 Parkplätze zur Sicherung der Stellplatzverpflichtung für das Grundstück Albrechtstraße 35 realisiert werden. Das ehemals städtische Grundstück 3505/2 befindet sich bereits im Eigentum des Antragstellers. Die Teilfläche des Flurstück 3505 (Albrechtstraße) befindet sich in städtischem Eigentum.

Die Bauvoranfrage wurde ablehnend beschieden, da der Bebauungsplan „Raiffeisenmarkt“ u.a. kein Baufenster für das betreffende Flurstück festsetzt.

Ziel und Zweck der Planung

Über das Bebauungsplanverfahren verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, einen Angebotsbebauungsplan auf der Grundlage der eingereichten Bauvoranfrage zu erstellen.

Das Plangebiet ist bisher nicht mit einem Hauptgebäude bebaubar. Im Rahmen des Verfahrens soll geprüft werden, ob die Bebauung mit einem Wohngebäude mit 2 Wohnungen sowie 3 Stellplätzen im Gebäude und mit einem Parkplatz mit 6 Stellplätzen, die dem Gebäude Albrechtstraße 35 dienen, möglich ist.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen sollen die Bebaubarkeit und die Grundstücksnutzung regeln. Im Rahmen des Verfahrens soll eine Lärmuntersuchung (Bahnlinie) durchgeführt werden und Festsetzungen zu passivem Lärmschutz erfolgen. Der Artenschutz wird untersucht.

Die im Rahmen der Bauvoranfrage eingereichte Planung, weist einen hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrad auf. Im Zuge des Verfahrens, soll daher auch geprüft werden, in wieweit die Umsetzung von Pflanzgeboten realisiert werden kann.

Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft. Die Wohnraumschaffung und Innenentwicklung kann im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange stark gewichtet werden

Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet sowie eine öffentliche Verkehrsfläche dar (siehe Anlage 2). Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs. 2 BauGB berichtigt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des §13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach §13a i.V.m. §13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13 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.

Umsetzung der Planung

Voraussetzung für das Bauvorhaben ist der Verkauf weiterer städtischer Grundstücksfläche (Flst.Nr. 3505).

Sabine Stengel