

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 'Urtelen - Teil 1', Balingen

Änderung des gebilligten Entwurfs und erneute Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 24.09.2020
4. Planrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 24.09.2020
5. Begründung, Wick+Partner vom 24.09.2020
6. Städtebaulicher Entwurf, Wick + Partner vom 24.09.2020
7. Flächennutzungsplanänderung
8. Vorprüfung des Einzelfalls, Grünwerk, Stand April 2015, geändert August 2016, geändert Februar 2017
9. Grünordnungsplan, Grünwerk Stand Februar.2017, geändert Februar 2020, geändert September 2020
10. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 29.08.2016
11. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), November 2019
- 11.1 Fortschreibung Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom März 2020
12. Geruchsuntersuchung, Müller BBM GmbH vom 09.02.2017
13. Straßenplanung Lageplan, Büro Kovacic Stand 09.02.2017, geändert September 2020
14. Straßenplanung Regeldetail, Büro Kovacic vom 09.02.2017
15. Entwässerungsplanung, Büro Kovacic Stand 09.02.2017, geändert September 2020
16. Entwässerung Regelquerschnitt, Büro Kovacic vom Feb. 2017
17. Bodengrunduntersuchung, GeoTech Kaiser vom 10.10.2016

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu dem mit Beschluss vom 28.03.2017 gebilligten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) entschieden.

Der vorliegenden Änderung des gebilligten Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Urteilen - Teil 1‘ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf erneut gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den östlich und nördlich gelegenen Gewerbebetrieben jeweils einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, mit der Verpflichtung, die Lüftungsanlagen innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegen leisere Modelle, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auszutauschen.

Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig mit der erneuten öffentlichen Auslegung soll die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten pauschal	ca.	25.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf / Planung	ca.	39.000,00 €
Planungskosten / Änderung	ca.	40.000,00 €
Quartiersplatz Gestaltung LPH 1-3	ca.	17.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
Grünordnungsplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Vorprüfung des Einzelfalls	ca.	10.000,00 €
Erschließungsplanung	ca.	140.000,00 €
Lärmgutachten	ca.	14.000,00 €
Geruchsgutachten	ca.	6.000,00 €
Baugrunduntersuchung	ca.	18.000,00 €
Planungskosten gesamt (vorläufig)	ca.	309.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 30. September 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für das Balingener Baugebiet „Urtelen“ gefasst. Das insgesamt ca. 6,8 ha große Areal liegt an der Geislinger Straße, zwischen der südlich verlaufenden Talstraße und dem nördlich gelegenen Talgraben. Es handelt sich um einen zentralen Standort in integrierter Lage, der vollständig von bestehender Bebauung umrahmt ist.

Der Bahnhof und die Balingener Innenstadt sind fußläufig in ca. 700 m erreichbar. In der Nähe des Neubaugebietes steht mit der Sichelschule eine Gemeinschaftsschule zur Verfügung, ebenso wie der städtische Kindergarten Hermann-Berg. In weniger als 500 m Entfernung befindet sich das E-Center als Nahversorger. Mit dem westlich angrenzenden Bereich um das Gewann Bonland hat das Baugebiet zudem einen unmittelbaren Anschluss an Naherholungsbereiche.

„Urtelen - Teil1“ ist der erste von insgesamt zwei Bauabschnitten und umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha. Die Planung und Realisierung des zweiten Teils ist abhängig vom weiteren Grunderwerb nach dem Balingener Modell.

Durch Überplanung und Nachverdichtung soll die Lücke im Siedlungsbereich geschlossen werden. Das Baugebiet erfüllt dabei die Kriterien der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

Erster Bebauungsplanentwurf 2017 (Vorlagen Nr. 2017/068)

Das Planungsbüro Lehen 3 in Stuttgart erstellte im Vorfeld eine Städtebauliche Konzeption für das Areal. Diese wurde in Teilen überarbeitet, um speziell die Erfahrungen der letzten Jahre aus der Baulandvermarktung und der Realisierung von Baugebieten in Balingen zu berücksichtigen.

Im ersten, bereits gebilligten Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 13. Februar 2017, wurde ein Allgemeines Wohngebiet und zu Teilen ein Mischgebiet ausgewiesen. Die öffentliche Erschließung der Gebäude Geislinger Straße 75 bis 77 erfolgte auf Wunsch der Anwohner.

Um innerhalb des Wohngebietes ein breites Angebot an Wohnformen zu bieten und gleichzeitig der großen Nachfrage nach Einzelhausbauplätzen in der Kernstadt Balingen (über 200 registrierte Bauplatzinteressenten) zu entsprechen, wurden damals schwerpunktmäßig Einzelhausbauplätze, Doppelhäuser sowie entlang der Geislinger Straße Bauplätze für Mehrfamilienhäuser geplant.

Änderung des Bebauungsplanentwurfs 2019/2020 (Vorlagen Nr. 2020/069)

Um den sozialen Wohnungsbau zu fördern und die Anforderungen von Investorenseite zu erfüllen sowie vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen, wurde am 16. März 2019 im Rahmen einer Klausurtagung beschlossen, den gebilligten Bebauungsplanentwurf „Urtelen – Teil 1“ zu ändern und eine Nachverdichtung zu ermöglichen (Vorlagen Nr. 2019/082). Damit sollte ein Schwerpunkt im Bereich des sozialen Wohnungsbaus und des bezahlbaren Wohnraums geschaffen werden. Die im ersten Bebauungsplanentwurf 2017 vorgesehene 2- bis 3-geschossige Bauweise sollte in diesem Zusammenhang auf eine 3- bis 5-geschossige Bauweise erhöht werden.

Zur planerischen Umsetzung wurden die Wohn- und Mischgebiete entlang der Geislinger Straße durch Urbane Gebiete ersetzt. Urbane Gebiete ermöglichen neben einer größeren Flexibilität an Nutzungen, auch die höhere bauliche Verdichtung zur verbesserten Gesamtwirtschaftlichkeit. Sie dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein (§ 6a BauGB).

Aktueller Bebauungsplanentwurf 2020

Der nun zum Billigungsbeschluss anstehende, dritte Bebauungsplanentwurf „Urtelen – Teil 1“, schafft entsprechend der neuen Zielsetzung des Gemeinderates die Rahmenbedingungen für

Konzeptvergaben. Die starke Verdichtung in Teilen des Plangebietes wurde wieder auf eine in Balingen allgemein übliche 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss als sog. Nichtvollgeschoss reduziert. Zugleich wurde der Bebauungsplan so angepasst, dass ausreichend Flexibilität für eine mögliche Bauplatzvergabe im Wege der Konzeptvergabe möglich wird.

Um Erfahrungen im Bereich der Konzeptvergaben zu erhalten, wurde am 20. Juni 2020 eine Klausurtagung mit zwei Gastrednern durchgeführt (Vorlagen Nr. 2020/186). Hierbei wurden Erfahrungen aus den Planungen und Vergabeverfahren zum Steingauquartier in Kirchheim unter Teck sowie Bauvorhaben und Vergaben in und um Tübingen präsentiert.

Konzeptvergabe:

Die Konzeptvergabe ist ein Instrument der Stadtplanung, welches zunehmend an Bedeutung gewinnt. Bei der Konzeptvergabe steht abweichend zum Bieterverfahren, die Qualität des einzureichenden oder eingereichten Konzeptes im Vordergrund der Entscheidung zur Vergabe von Grundstücksflächen. Dabei werden vor allem klare inhaltliche Zielvorgaben bei der Vergabe berücksichtigt. Hierzu zählt die Verwirklichung von hohen ökologischen Standards, ein angemessener Verdichtungsgrad, anspruchsvolle Architektur, Schaffung von sozial verträglichen Wohnräumen, aber auch die Stärkung der gesellschaftlichen und sozialen Vielfalt sowie der Gemeinschaftsbildung in einem Quartier.

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird analog zum zweiten Bebauungsplanentwurf fortgeführt. Festgesetzt werden, je nach angestrebter Bebauung, Urbane Gebiete (MU) und Allgemeine Wohngebiete (WA=).

Maß der baulichen Nutzung:

Für den Geschosswohnungsbau wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine 3-geschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss festgelegt. Im direkten Übergang zu Einfamilienhausbebauungen wird zur höhenmäßigen Abstufung auf die Ausbildung eines zusätzlichen Staffelgeschosses verzichtet. In Bereichen, die sich besonders für eine Einfamilienhausbebauung eignen, wird die zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse reduziert.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Entwurfsänderung die Baufenster angepasst. Um den öffentlichen Verkehrsraum durch die Mehrfamilienhausbebauung nicht zu sehr einzuschnüren, wurden Baulinien mit in der Regel mit 5 Meter Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt. Der Abstand soll sicherstellen, dass auch vor den Erdgeschosswohnungen attraktive Außenwohnbereiche angelegt werden können. Sofern sich Verkehrsflächen der Bebauungen nördlich oder östlich anschließen, vergrößert sich der Abstand in der Regel auf 6 Meter, um hier - in den zum Außenwohnen vergleichsweise unattraktiven Bereichen - ein straßenbegleitendes, durchgrüntes Parken umsetzen zu können.

Um mit Blick auf die Konzeptvergabe ausreichend Begegnungsraum zu schaffen, wurden im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung, großzügige Hofräume festgesetzt. Diese untergliedern sich in gemeinschaftlich nutzbare Flächen und in private Flächen, die den jeweiligen Mehrfamilienhäusern zugeordnet werden.

Parkierung:

Im Bebauungsplan wird an einem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgehalten. Die Parkierung soll überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. So ist angedacht, dass ein Stellplatz je Wohnung in einer Tiefgarage untergebracht werden soll, die restlichen 0,5 Stellplätze aus Kostengründen dagegen oberirdisch.

Die Tiefgaragenplanung und deren Umsetzung im Wege der Konzeptvergabe kann als Ankerprojekt erfolgen.

Oberirdisches Parken kann im Bereich der Pflanzgebote 2 (Pfg 2) durch einen in der Regel 6 m breiten Abstand zur Verkehrsfläche ermöglicht werden. Auf bis zu 50 Prozent der Länge des Pflanzgebotes können oberirdische Stellplätze angeboten werden. Im Bereich des Pflanzgebotes 1 (Pfg 1) wird Parken zugunsten der Erdgeschossnutzungen ausgeschlossen.

Immissionsschutz / Städtebauliche Verträge

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, in innerörtlicher, gewachsener Gemengelage, befindet sich ein immissionsschutzrechtlich genehmigter Betrieb (Fa. Buster) sowie östlich der Geislinger Straße ein weiterer Gewerbebetrieb (Fa. Mehrer).

Der Trennungsgrundsatz aus § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) steht der vorliegenden Planung nicht entgegen. Danach sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Der Trennungsgrundsatz lässt jedoch Ausnahmen zu.

Dies gilt zum einen für die Nachbarschaft zu dem im Norden existierenden Gewerbebetrieb. An ihn grenzt bereits im Norden Wohnbebauung an. Es handelt sich um eine bestehende Gemengelage. Die vorliegende Planung führt dazu, dass vom Süden her schutzbedürftige Nutzungen gegenüber dem vorhandenen Bestand näher an diesen Betrieb heranrücken. Zu möglichen Geruchsmissionen und zu Lärmmissionen liegen vor. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen unzumutbare Lärmmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen sind. Eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz kann unter dieser Voraussetzung zugelassen werden, da die Umgebung der beiden Gewerbebetriebe ohnehin schon durch umfangreiche Wohnnutzung vorgeprägt ist. Hinzu kommt die durch die zentrale Lage zur Innenstadt bedingte besondere Eignung des Gebiets für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum.

Lärm:

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkung durch die im Norden und im Osten angrenzenden Gewerbebetriebe auf die vorliegende Planung wurde die schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2016 durch das Büro ISIS aus Riedlingen auf der Grundlage des zweiten Bebauungsplanentwurfs fortgeschrieben.

Zur Gewährleistung der Nachtgrenzwerte wird die Stadt Balingen mit dem östlich der Geislinger Straße gelegenen Betrieb einen Städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem sich der Betrieb verpflichtet, die Kühlanlage gegen Kostenerstattung binnen eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auszutauschen. Damit soll sichergestellt werden, dass der Betrieb keine Einschränkungen seiner betrieblichen Tätigkeit aufgrund der hinzukommenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten hat. Das Gebot der Rücksichtnahme gilt allerdings bereits heute schon.

Auch mit dem nördlich gelegenen, immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betrieb, der sich bislang mit Einwendungen gegen die Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen gewandt hat, soll zur Minimierung der Lärmeinwirkungen durch die Lüftungsanlage ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden. Allerdings ist im Bereich der geplanten Baufenster/Gebäude nicht mit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete zu rechnen. Zudem erfolgte gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom März 2017 eine Änderung und Anpassung von Baufenstern.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen unzumutbare Lärmmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen sind. Eine Ausnahme vom Trennungsgrundsatz kann unter dieser Voraussetzung zugelassen werden, da die Umgebung der beiden Gewerbebetriebe ohnehin schon durch umfangreiche Wohnnutzung vorgeprägt ist. Es handelt sich um eine gewachsene, innerstädtische Gemengelage, teilweise an geschützten Grünzügen gelegen, die bereits heute Rücksichtnahme sowie Einschränkungen im Hinblick auf Betriebserweiterungen, gerade bei immissionsschutzrechtlich

genehmigungsbedürftigen Nutzungen hervorruft. Hinzu kommt die durch die zentrale Lage zur Innenstadt bedingte, besondere Eignung des Gebiets für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Innenentwicklung werden bei der Planung und durch den Gemeinderat entsprechend stark gewichtet.

Geruchsimmissionen:

Der sich an der Geislinger Straße 99/1 befindende, immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betrieb, besitzt eine Anlage zur Wiederaufarbeitung von Mineralölen bzw. Bohrölen.

Da die Entstehung von Geruchsemissionen durch den Betriebsprozess nicht ausgeschlossen werden kann, wurde vom Fachingenieurbüro Müller BBM aus Karlsruhe ein Fachgutachten erstellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die für Allgemeine Wohngebiete und für Urbane Gebiete geltenden Grenzwerte jeweils unterschritten werden.

Gleiches gilt für die ebenfalls möglichen Geruchsbelastungen durch die bestehende Pferde- und Hühnerhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes an der Geislinger Straße 96.

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Urteilen“ wurde vom 20.10.2014 bis 20.11.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum gebilligten Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften wurde vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) aufgeführt.

Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in vorliegende Planänderung eingeflossen sind.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen erneut öffentlich ausgelegt werden. Die Einwendungen und Anregungen wird der Gemeinderat gewichten und eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander vornehmen.

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 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen werden.

Aufgrund der Gebietsgröße des gesamten Areals (Teil 1 + Teil 2) sowie unter Berücksichtigung der Anregungen des Landratsamtes wurde neben der Vorprüfung des Einzelfalls eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) und ein Grünordnungsplan (GOP) entwickelt. Die Ergebnisse der Gutachten und Untersuchungen sind entsprechend in den vorliegenden Planentwurf eingearbeitet und Anlage zum Bebauungsplan.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist fast vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weist östlich, entlang der Geislinger Straße, Misch- bzw. Wohnbaufläche aus. Der nördliche Teilbereich entlang des Talgrabens ist momentan als Gewerbefläche dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2001 ist das Areal „Urtelengasse“ mit einer Fläche von ca. 4.5 ha bereits als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die bestehende Bebauung entlang der Geislinger Straße ist als Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Berichtigung nach § 13a BauGB soll eine Teilfläche entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan als ge-

mischte Baufläche dargestellt werden.

Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung soll zeitnah erfolgen.

Die Erschließung des Baugebiets „Urtelen Teil 1“ ist bereits abgeschlossen. Aufgrund der geänderten Planung muss die Erschließungssituation auf Höhe des zentralen Urbanen Gebietes, im Bereich der Stichstraße, angepasst werden.

Ein Großteil der Baugrundstücke, die als Urbanes Gebiet ausgewiesen sind, sollen im Wege der Konzeptvergabe veräußert werden. Die Vorgaben und Konditionen sind nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan regelt die Rahmenbedingungen für eine zukünftige Bebauung, insbesondere unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sowie der abwägungserheblichen Belange.

Sabine Stengel