

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 13.01.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 21.01.2021	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 26.01.2021	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

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

### **Satzungsbeschluss**

Anlagen: 5

1. Abwägungsvorschlag vom 18.12.2020
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil vom 15.12.2020, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
4. Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, vom 15.12.2020, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
5. Begründung vom 15.12.2020, Dipl.-Ing. (FH) Rüdiger Stehle, Spaichingen
6. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Fritz & Grossmann, 14.09.2020

### Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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 als Satzung beschlossen

### Finanzielle Auswirkungen:

---

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	19.500,00	€
Planungskosten	ca.	6.000,00	€
<b>Kosten für Fachplanungen und Gutachter:</b>			
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	1.500,00	€
<b>Planungskosten gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>27.000,00</b>	<b>€</b>

Die Verfahrens- und Planungskosten wurden 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 haben mit der Stadt Balingen einen städtebaulichen Vertrag zur Regelung der Kostenübernahme geschlossen. Sie 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 wurde dadurch in die Lage versetzt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

### **Besonderer 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.

## **Sachverhalt:**

### **Anfrage der Eigentümer - Bauvorhaben**

Für die ehemaligen Flurstücke 4286; 4287/3; 4289/6 und 4289/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 2.780 m<sup>2</sup> besteht das Interesse der Eigentümergemeinschaft zwei der drei vorhandenen Gewerbehallen in selbstgenutztes Wohnen umzubauen. Ein erster Entwurf zeigt zwei ebenerdige Wohnungen mit je ca. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die dritte Halle soll weiterhin gewerblich genutzt werden. Es handelt sich um einen ehemaligen Schreinereibetrieb.

Das Flurstück 4286 wurde inzwischen aufgeteilt in die beiden Flurstücke 4286 und 4286/3. Das Flurstück 4287/3 wurde aufgeteilt in 4287/3 und 4287/4. Auf die Abgrenzung des Bebauungsplans hat die grundbuchrechtliche Neuaufteilung keine Auswirkung.

Durch die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung war eine Wohnnutzung im angestrebten Umfang ausgeschlossen.

### **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 einem 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 wurden rechtskräftig am 07.03.1998 durch die „Bebauungsplanänderung und –ergänzung Bruckwiesen“ und im Februar 2004 durch eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Bruckwiesenstraße, ehemalige Industriegebietsflächen in Misch- und Gewerbegebietsflächen 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 zwischen Beethovenstraße und Theophil-Wurm-Straße sowie Ludwig-Beck-Straße und Bruckwiesenstraße für die Zukunft einheitlich geregelt.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Vorgaben festgesetzt, damit auch künftig mögliche Neubebauungen sich in den städtebaulichen Zusammenhang einfügen. Langfristig besteht damit die Möglichkeit, im Wege der Nachverdichtung zusätzlichen, zeitgemäßen Wohnraum mit einer einheitlichen städtebaulichen Struktur zu schaffen.

Die bestehenden, baurechtlich genehmigten Hallen genießen Bestandsschutz. Ein Umbau zu Wohnzwecken ist auf dieser Grundlage grundsätzlich möglich, jedoch ist es notwendig, die Art der baulichen Nutzung anzupassen. Auf Grund der Anbindung der Gewerbehalle an das Wohn-

gebäude Beethovenstraße 47, ist auf Dauer eine Neustrukturierung der baulichen Situation erforderlich. Die weitere Prüfung erfolgt dabei auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der 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.

### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Ziele, wurden im nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften für den Planbereich u.a. folgende Vorgaben für den Fall einer Neubebauung getroffen:

Das Baufenster für eine straßenbegleitende Bebauung wird parallel zur Bruckwiesenstraße ausgerichtet. Dieses bietet mit 16 m eine hinreichende Bebauungstiefe und ermöglicht den Bau eines zweigeschossigen Gebäudes mit zusätzlichem Staffelgeschosses. Zwischen Baufenster und Fußgängerweg wird mit einem Abstand von 6 m ab Gehweghinterkante eine begrünte Vorgartenzone festgelegt. Diese gewährleistet auch eine ausreichende Tiefe zur Anlage von Stellplätzen.

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

Um eine angemessene, qualitätsvolle Durchgrünung des Baugebietes sicher zu stellen, werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung für alle nicht überbauten Flächen getroffen, die auch die innenliegenden Gartenflächen einbeziehen. 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.

### **Chronologie**

Frühzeitige Beteiligung		vom 20.01.2020 bis 21.02.2020
Aufstellungsbeschluss	17.12.2019	Vorlage Nr. 2019 / 316
Billigung	29.09.2020	Vorlage Nr. 2020 / 260
Öffentliche Auslegung		vom 19.10.2020 bis 20.11.2020

### **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. Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wurde das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

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 bauliche innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt sowie Brachflächen und Leerstände beseitigt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wurde 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 werden minimiert. Sie beschränken sich auf den Umfang des bereits vorliegenden Gebäudebestandes..

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet bereits als Mischgebiet dargestellt. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen

Sabine Stengel

