

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 15.07.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 23.07.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.07.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Mühläckerstraße - 3. Änderung", Balingen-Frommern

Aufstellungsbeschluss, Billigung des Entwurfs mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 5 (Satzung, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan ‚Buhren West – Mühläckerstraße‘ mit Rechtskraft vom 27.11.2003 soll im Plangebiet mit dem Ziel geändert werden, im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, eine Bebauung mit einem Pflegeheim sowie ergänzend dreier seniorenrechter Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll nicht durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Mühläckerstraße – 3. Änderung‘ werden entsprechend dem beigelegten Satzungsentwurf gebilligt und sollen nach § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahren interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten einschließlich der Kosten für Gutachten usw., die der Stadt Balingen für die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Verwaltungskosten und Planungskosten ca.	19.500.- €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) ca.	2.000.- €

Gesamtkosten, derzeitiger Stand ca.

21.500.- €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Um die Jahrtausendwende hatte die Wohnbaugenossenschaft Balingen die früheren Gewerbegrundstücke ‚Münze‘, an der Mühläckerstraße erworben und frei gemacht, mit dem Ziel ein Wohnareal zu entwickeln. Die Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Buhren West“ aus dem Jahr 1995, der im Planbereich noch der damaligen Nutzung entsprechend ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen hatte, ist seit 2003 rechtskräftig.

Diese rechtskräftige Planung aus dem Jahr 2003 sieht eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet vor, im Rahmen deren die Errichtung von 2 bis 3 Mehrfamilienhäuser, 3 Doppelhäuser sowie 6 freistehende Einfamilienhäuser beabsichtigt waren. Damals vorgesehen war eine innere Erschließung des Plangebietes über eine neu zu erstellende Ringstraße.

Nachdem sich das Areal auf Grund mangelnder Nachfrage nicht wie geplant entwickeln ließ und als Brachfläche in zentraler Lage zunehmend als städtebaulicher Missstand wahrgenommen wurde, sollten weitere Entwicklungsmöglichkeiten geprüft werden. Als tragfähig und planerisch wünschenswert hat sich die Errichtung eines Pflegeheimes mit 100 Pflegeplätzen erwiesen. Durch die zentrale Lage und die fußläufige Entfernung zu Buhren-Zentrum als wichtigem Nahversorgungsstandort und der Bahnhaltestelle Frommern, besteht eine sehr gute Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Im östlichen Teil des Plangebietes sollen drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit je bis zu 6 Wohnungen errichtet werden, die insbesondere von älteren Personen bewohnt werden sollen, die sich noch weitestgehend eigenständig versorgen. Unterstützung können sie dabei über das benachbarte Pflegeheim beim täglichen Leben erhalten.

Die Nutzung als Pflegestandort fügt sich in die vorhandenen Nutzungsstrukturen der Umgebung (Mischgebiet, Allgemeine Wohngebiete) ein: Die Bebauung der angrenzenden Gebiete setzt sich im südlichen Verlauf der Balingener Straße aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern zusammen. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist ein Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung als Höchstgrenze und Satteldächern bis 38° Neigung aus. Südlich der Mühläckerstraße liegt ein Mischgebiet, ausgewiesen im Bebauungsplan „Buhren West“ aus dem Jahr 1974. Für das westlich der Waldstetter Straße gelegene Gebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan gemäß dem tatsächlichen Bestand als Mischbaufläche ausgewiesen. Nördlich der Balingener Straße, deutlich tiefer als das Plangebiet, befindet sich das bis zu viergeschossige Verwaltungsgebäude der DAK Gesundheit.

Bisheriges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Buhren West - Mühläckerstraße“ von 2003 weist für den zur Änderung vorgesehenen Bereich, entsprechend der damals vorgesehenen Nutzung, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung entlang der Waldstetter Straße und Mühläckerstraße sowie einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Balingener Straße aus. Die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen betragen 0,4 bzw. 0,8 aus.

Planungsziel / Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Über die Bebauungsplanänderung wird eine größere planungsrechtliche Flexibilität, insbesondere für eine mögliche Nutzung des westlichen Plangebietes als Pflegeheimstandort sowie eine östlich angrenzende Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern eingeräumt.

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt und sich durch entsprechende Festsetzungen eine ansprechende Gestaltung ergibt. Dabei soll der Charakter der im Osten angrenzenden,

größtenteils zweigeschossigen Bebauung im vorgesehenen Änderungsbereich seine Fortsetzung finden.

Entwicklungsgebot Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen - Geislingen von 2001 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren ist eine Maßnahme 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. Der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und damit den Anforderung an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich.

Umsetzung der Planung

Nach Vorliegen der Planreife nach § 33 Baugesetzbuch kann zeitnah über das zu stellende Baugesuch auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes entschieden werden, so dass eine kurzfristige Realisierung des Projektes ermöglicht wird.

M. Wagner