

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 05.05.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	<b>öffentlich</b>	am 06.05.2021	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 18.05.2021	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Meisterstraße", Balingen-Engstlatt**

### **Billigung mit Auslegungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, vom 26.04.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), vom 26.04.2021
5. Begründung, vom 26.04.2021
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), vom 06. November 2020
7. Lärmschutzgutachten, vom Mai 2019
8. Baugesuch (Ausschnitt); ohne Maßstab

#### Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden.
3. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Meisterstraße“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

Verfahrens- und Planungskosten / Änderungsverfahren (pauschal)	ca.	35.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf / Planung	ca.	10.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	2.500,00 €
Lärmgutachten	ca.	2.500,00 €

---

**Planungskosten gesamt (vorläufig) ca. 50.000,00 €**

Die Kosten des Bebauungsplans werden vom Bauherrn getragen. Ein entsprechender Vertrag zur Kostenregelung liegt vor.

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das zur Überplanung anstehende, ehemalige Gewerbeareal liegt in der Innerortslage von Engstlatt, an der Meisterstraße. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben. Nördlich angrenzend verläuft der verdolte Riedbach.

Es handelt sich um einen historisch gewachsenen Gewerbebestandort. Von 1923 bis 1982 war die Schuhfabrik Maja dort ansässig. Später wurde das Gebäudeensemble und die großzügigen Hofflächen durch die Firma E.G.O genutzt, zunächst als Produktionsstätte und später als Lager.

Nach mehreren Eigentümerwechseln steht das Gewerbeobjekt zwischenzeitlich leer.

### **Aufstellungsbeschluss**

Im Mai 2014 hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, für das gesamte Quartier Meisterstraße, Riedgasse und Riedbach das Bebauungsplanverfahren einzuleiten, mit dem Ziel die Entwicklung der bestehenden Gemengelage zu regeln.

Der damalige Eigentümer des Areals Meisterstraße strebte eine Sanierung der Gebäudesubstanz und eine Quartiersentwicklung mit Schwerpunkt Wohnen an.

Auch die städtebauliche Zielsetzung hatte zum Inhalt, das Areal im Rahmen der Nachverdichtung einer Wohnnutzung zuzuführen und die bestehende Gemengelage zwischen bestehender Wohnbebauung und Gewerbe aufzulösen.

### **Städtebauliche Konzeption**

In den Jahren 2015 und 2016 wurden 8 Entwurfsalternativen für eine Nachnutzung des Areals zu Wohnzwecken, verbunden mit einer Nachverdichtung und Grundstücksneuordnung erstellt. Dabei wurde die Gebäudesubstanz teilweise erhalten, teilweise wurde von einem vollständigen Abbruch und Rückbau ausgegangen. Die Entwürfe wurden dem Ortschaftsrat Engstlatt vorgestellt.

### **Aktuelle Planung des Investors und Bauvorhaben**

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde das Baugesuch am 29.01.2020 durch den Eigentümer und Investor eingereicht und im Weiteren abgestimmt.

Das ehemalige Kantinegebäude und das Nebengebäude sollen rückgebaut werden. Das Baugesuch umfasst eine Entkernung und Sanierung der Gebäudesubstanz und den Einbau von 38 Wohnungen in unterschiedlicher Größe. Die Erschließung soll über eine private Verkehrsfläche, die als Wohnstraße fungiert, erfolgen. Alle notwendigen Stellplätze werden oberirdisch auf dem Gelände untergebracht. Zur Attraktivierung des unmittelbaren Wohnumfeldes sind Begrünungsmaßnahmen im Areal vorgesehen, die auf den Bebauungsplanentwurf abgestimmt sind.

### **Änderung des Plangebietes**

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeits –und Behördenbeteiligung bezog sich auf das insgesamt 2,17 ha große Quartier. Dabei wurde festgestellt, dass ein konkreter Planungsbedarf nur für das 0,96 ha große Gewerbeareal besteht. Der Geltungsbereich wurde dementsprechend angepasst.

### **Bebauungsplanentwurf**

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf bildet die Grundlage für eine zukünftige Grundstücksneuordnung. Ausgewiesen wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘. Damit wird die vorhandene Gemengelage aufgelöst und benötigter Wohnraum wird geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich jeweils am Bestand und der Umgebungsbebau-

ung. Der drei- bzw. viergeschossige Gebäudekomplex mit 2-geschossigem Anbau soll saniert werden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die frühere Werkskantine und das östlich gelegene Nebengebäude sollen abgebrochen bzw. rückgebaut werden. Anstelle der beiden Gebäude werden zwei neue Baufenster festgesetzt, die eine Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden ermöglichen. Weitere Baufenster am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Areals lassen die Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern zu. Die definierten Dachformen und Firstrichtungen bilden städtebaulich wirksame Raumkanten.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt oberirdisch auf den jeweiligen, ggf. neu zu bildenden Baugrundstücken. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 festgesetzt. I Zusammenhang mit der Umnutzung des bestehenden Gewerbegebäudes sind mind. 57 Stellplätze notwendig.

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Abgrenzung sind private Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher ausgewiesen. Diese dienen der Begrünung und der Strukturierung der Verkehrsfläche und sollen das Wohnumfeld verbessern und eine dauerhafte Entsiegelung ermöglichen. Die nördlich gelegene Grünfläche ist als Spielplatz ausgewiesen und dient als Aufenthaltsort im Freien.

Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen bzw. Carports, überdachte und eingehauste Fahrradstellplätze sowie Müllaufbewahrungsflächen sind im Bebauungsplan festgelegt und dienen der Strukturierung des Areals. Die Funktionalität der neuen nachverdichteten Nutzung soll gewährleistet werden.

### **Erschließung**

Das Areal bzw. die zukünftigen, ggf. neu zu bildenden Baugrundstücke sind über die Meisterstraße erschlossen.

Die innere Erschließung des Wohnquartiers soll über eine private Wohnstraße von ca. 6,0 m erfolgen. Eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Die Herstellung und Unterhaltung obliegt den Grundstückseigentümern bzw. den Anliegern und ist privat-rechtlich zu regeln. Den Ausbaustandard legt der Bebauungsplan fest.

Im Bebauungsplan wird die private Verkehrsfläche mit den notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehen.

Im Wege der Grundstücksteilung und der grundbuchrechtlichen Neuordnung sind privatrechtlich entsprechende Rechte und Pflichten der jeweiligen Grundstückseigentümer, Miteigentümer und Anlieger einzutragen und zu sichern.

Baurechtlich, im Rahmen der Baugenehmigung, muss dann der Nachweis der öffentlich-rechtlichen Erschließung über Baulasten erfolgen.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, zur Durchführung des Verfahrens sowie zur Regelung der Kostenübernahme einschließlich Folgekosten wurde mit dem Eigentümer und Investor ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der auch für Rechtsnachfolger Gültigkeit hat.

Bedingt durch die Umnutzung der Fläche in eine Wohnfläche ist mit einer steigenden Zahl an Fußgängern zu rechnen. Um den verkehrs- und versorgungstechnischen Ansprüchen Rechnung zu tragen, soll der Gehweg entlang der Grundstücksgrenze Flst. Nr. 2447/2 baulich so angepasst werden, dass durchgehend eine Breite von 1,50 m vorliegt. Der Bauherr verpflichtet sich, im Rahmen einer Folgekostenvereinbarung eine Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> an die Stadt Balingen abzugeben.

Ferner wird der städtebauliche Vertrag dahingehend ergänzt, dass der Bauherr die Verpflichtung übernimmt, das ehemalige Kantinegebäude entlang der Meisterstraße abzubrechen, um ein attraktives Wohnumfeld und ausreichend Stellplatzflächen zu schaffen.

## **Verfahren**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Meisterstraße“ wurde vom 23.06.2014 bis 23.07.2014 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei entgangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag aufgeführt (Anlage 1).

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 öffentlich nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt, über die Einwendungen soll spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgewogen werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Der Geltungsbereich umfasst weniger als zwei Hektar. 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 und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 BauGB wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst, so dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anlage 6) kommt zum Ergebnis, dass im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Ein Lärmschutzgutachten (Anlage 7) wurde in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, die Lärmeinwirkungen der Bahnlinie Hechingen – Balingen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Meisterstraße“ zu ermitteln und zu verzeichnen. Tags sowohl nachts sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts für das Allgemeine Wohngebiet zu verzeichnen. Aufgrund dessen besteht die Notwendigkeit, passive Lärmschutzmaßnahmen zu erbringen.

## **Flächennutzungsplan**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Der Flächennutzungsplan wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist notwendig. Eine Wohnbaufläche soll ausgewiesen werden.

## **Umsetzung der Planung**

Der Investor bzw. Bauherr möchte noch in diesem Jahr mit der Gebäudesanierung beginnen. Die Baugenehmigung kann spätestens nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilt werden.

Sabine Stengell