

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 16.06.2021	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.06.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hölderlinstraße – 1. Änderung,, Balingen****Billigung der Änderung des ausgelegten Entwurfs und Satzungsbeschluss****Anlagen:**

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 25.02.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil) vom 11.03.2021
5. Begründung vom 11.03.2021
6. Straßenregelquerschnitte 01.07.2020
7. Habitatpotentialanalyse Büro Dr. Grossmann vom 27.04.2020
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 20.03.2017
9. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Heine + Jud vom 02.03.2017
10. Flächennutzungsplanänderung

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 13 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB eingegangenen Anregungen, wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nach der Billigung mit Datum vom 11.03.2021 vorgenommenen Ergänzungen und Berichtigungen des Bebauungsplanes werden gebilligt.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hölderlinstraße – 1. Änderung“ wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Verfahrens- und Planungskosten pauschal	ca. 20.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter insgesamt	ca. 10.000,00 €
Artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 1.500,00 €

Planungskosten gesamt	ca. 31.500,00 €
------------------------------	------------------------

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 01. Oktober 2019 wurde der Aufstellungsbeschluss (Vorlage 2019/226) zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Hölderlinstraße – 1. Änderung“ für das rund 2.627 m² große Gebiet gefasst. Ziel war es, die innerörtliche Baulücke zu schließen und eine geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung sicherzustellen. Darüber hinaus soll durch die Überplanung des fehlenden Verbindungsstücks der Hölderlinstraße (Flurstück 4945) ein Lückenschluss im Erschließungssystem erfolgen.

Bereits im Jahr 2007 sollte das Gebiet mit dem Ziel überplant werden, die Ortsrandlage zu arrondieren und eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung sicherzustellen. An den Aufstellungsbeschluss vom 20. März 2007 schloss sich eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an. Das Verfahren wurde damals jedoch nicht weitergeführt, da zunächst kein unmittelbares Planungserfordernis mehr bestand.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zu schaffen. Der Bebauungsplan dient dabei der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Insgesamt sollen drei Wohnbauplätze entstehen. Mit einer maximal zweigeschossigen, offenen Bauweise, fügt sich die geplante Bebauung in das bestehende Wohnumfeld ein.

Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans „Hölderlinstraße“ mit Rechtskraft vom 22.08.1998 wurden im Sinne von einheitlichen Regeln und städtebaulichen Vorgaben zu großen Teilen übernommen.

Die Durchgrünung des Areals wird durch das Pflanzgebot 1 (PFG 1) gesichert, welches gleichzeitig der Abgrenzung zum westlich angrenzenden, eingeschränkten Gewerbegebiet Siechene-schle (GEe) dient. Den ökologischen Belangen wird nach dem Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsprinzip Rechnung getragen.

Abweichend zum bereits gebilligten Bebauungsplanentwurf vom 01.07.2020 (Vorlage 2020/217) wurden auf Grund der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vom 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020, Änderungen am Bebauungsplanentwurf, dem Textteil und der Begründung vorgenommen.

Änderungen (Datum 25.02.2021)

- Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadtwerke Balingen (Punkt 6.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Konkretisierung der Festsetzungen zur nicht überbauten Grundstücksfläche – Vorgartenzone (Punkt 8.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Punkt 3.3 der Örtlichen Bauvorschriften)
- Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (Punkt 9 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

Da die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, wurden diese im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt (Verweis auf Kapitel Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich).

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen durch den angrenzenden Verkehr der B27, der K7126, Heselwanger Straße und der Tübinger Straße auf das Plangebiet wurde die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro Heine + Jud, Stuttgart zum Bebauungsplan „Siecheneschle West“ herangezogen. Das Gutachten liegt als Bericht Nr. 1897/1 mit Stand vom März 2017 vor. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Siecheneschle West“ mit Rechtskraft vom 05.07.2018 weisen westlich angrenzend an das Plangebiet ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) aus.

Auf der Grundlage der im Gutachten von Heine + Jud geschilderten Lärmpegelverteilung für den östlichen Gebietsrand des Bebauungsplans „Siecheneschle West“ bzw. den westlichen Gebietsrand des Bebauungsplans „Hölderlinstraße 1. Änderung“ (Nachts 50 – 55 dB(A), Tags 55 – 65 dB(A)) ist, unter Berücksichtigung der größeren Entfernung zur Lärmquelle sowie mit Blick auf die abschirmende Wirkung der zukünftigen Bebauung des Bebauungsplans „Siecheneschle West“, nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeinen Wohngebiete (nachts 45 dB(A), tags 55 dB(A)) nach DIN 18005 auszugehen.

Nachdem abschließend aber nicht sichergestellt werden konnte, dass die zukünftige Bebauung des Bebauungsplans „Siecheneschle West“ vor der Bebauung der Hölderlinstraße umgesetzt werden kann, wurden für das Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung mit L gekennzeichneten Baufenster liegen in einem maximalen Lärmpegelbereich III (LPB III) gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –. Betroffen sind die nach Westen (zur B27) zugewandten Fassaden. Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind bei LPB III auf die lärmabgewandte Seite der Gebäude auszurichten. Die Anforderungen der DIN 4109 an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Anforderungen an den LPB III bei Wohnnutzungen werden in der Regel mit üblichen Bauteilen, zum Beispiel Standardfenstern, erfüllt.

Überschreitungen der Grenzwerte durch Lärmemissionen aus dem angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht zu erwarten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO sind ausschließlich Gewerbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Erschließungssituation/Erschließungsbeiträge

Mit der Überplanung des fehlenden Verbindungsstücks der Hölderlinstraße erfolgt ein wichtiger Lückenschluss im Erschließungssystem. Derzeit endet die Hölderlinstraße auf beiden Seiten jeweils ohne Wendemöglichkeit, welches insbesondere die Befahrbarkeit auch mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen maßgeblich erschwert. Das Verbindungstück befindet sich auf dem Flurstück 4945 und ist derzeit nicht im städtischen Eigentum. Zur Umsetzung der Planung ist Grunderwerb erforderlich.

Die erstmalige endgültige Herstellung von Straßen unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf gibt den zukünftigen Ausbaustandard vor, der sich am vorhandenen Querprofil der Hölderlinstraße orientiert. Dieser gibt im südlichen Verlauf eine Straßenbreite von 5,0 m zuzüglich eines 1,5 m breiten Gehwegs und eines 0,5 m breiter Sicherheitsstreifen vor.

Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt

für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Wohnbauflächen dar (siehe Anlage 10). 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 und der Sicherung von Infrastrukturmaßnahmen bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Den Wohnbedürfnissen und der Nachfrage nach Wohnbauplätzen kann durch die Planung entsprochen werden. Das Plangebiet ragt in den innerörtlichen Siedlungsbereich hinein und ist bereits von drei Seiten von Bebauung bzw. Baugrundstücken umschlossen. Bei der Überplanung handelt es sich um einen innerörtlichen Lückenschluss, sowohl baulicher Art als auch im Hinblick auf die Erschließungssituation und die Straßenführung.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurden vom 14.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019 durchgeführt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 21.09.2020 bis einschließlich 23.10.2020 durchgeführt.

Nachdem im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verschiedene Anregungen eingegangen sind, wurden der Bebauungsplanentwurf, der Textteil und die Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu Teilen geändert.

Die Änderungen (Datum 11.03.2021) wurden erneut nach § 13 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB zwischen dem 12.04.2021 und dem 30.04.2021 ausgelegt.

Über die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 13 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 3 BauGB, soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden werden.

Umsetzung der Planung

Mit Ausnahme einer Teilfläche der Straßenfläche (Grundstück Flurstück 4945) befindet sich das Plangebiet in städtischem Eigentum.

Der Lückenschluss im Bereich der Hölderlinstraße sowie die endgültige Herstellung der Straße kann ggf. auch abschnittsweise durchgeführt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens können drei städtische Bauplätze zum Verkauf angeboten werden.

Sabine Stengel

