

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 16.06.2021	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	öffentlich	am 24.06.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.06.2021	Entscheidung

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

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 02.03.2021
4. Städtebaulicher Entwurf, Wick+Partner vom 26.05.2020
5. Städtebaulicher Entwurf - verdichtet, Wick+Partner vom 26.05.2020
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (Textteil), Wick+Partner vom 02.03.2021
7. Begründung, Wick+Partner vom 02.03.2021
8. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 11.12.2019
9. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Februar 2021
10. Abgrenzung mit rechtskräftigem B-Plan Hertenwasen Teil 1

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 vorgenommenen Ergänzungen und Berichtigungen des Bebauungsplanes werden gebilligt.

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Verfahrenskosten pauschal	ca. 25.000,00 €
Planungskosten / Änderung	ca. 10.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:	
Artenschutzrechtliche Prüfung, Lärmgutachten	ca. 10.000,00 €
Planungskosten gesamt	ca. 45.000,00 €

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Am 25. Juli 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der Bebauungsplanänderung für den ca. 2,0 ha großen Teilbereich des Wohngebietes ‚Hertenwasen‘ in Balingen – Engstlatt gefasst (Vorlage Nr. 2017/199). Ziel der Änderung ist die Anpassung der Planung an die in seiner Lage geringfügig geänderte Lage der zukünftigen Brücke über die Bahngleise und die damit verbundene Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstückszuschnitte. Gleichzeitig ermöglicht der Bebauungsplan eine größere Flexibilität, um auf unterschiedliche Bedarfe an Wohnformen, wie Freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser oder Einzelgebäude als Geschosswohnungsbauten reagieren zu können.

Der erste Realisierungsabschnitt des Baugebietes wurde in den Jahren 2006 bis 2017 überbaut. Nachdem in Engstlatt bereits seit längerem keine städtischen Wohnbauplätze mehr zur Verfügung stehen und auch sonstige Innerörtliche Potentiale beispielsweise in Baulücken nur in äußerst geringem Umfang zur Verfügung stehen, sollen kurzfristig über den zweiten und letzten Realisierungsabschnitt wieder Bauplätze für die zahlreich vorhandenen Bauplatzinteressenten realisiert werden. Während parallel in Engstlatt an der Meisterstraße ein stark verdichtetes Wohnprojekt entwickelt und realisiert wird, soll im Gebiet Hertenwasen bewusst eine weniger verdichtete Bebauung angegangen werden. Unter gemeinschaftlicher Betrachtung beider Gebiete, wird auch hier in Engstlatt von einer für Balingen angemessenen Verdichtung von durchschnittlich ca. 80 Einwohner je Hektar Bauland ausgegangen.

Das Areal befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Balingen.

Geplante Brücke zur Anbindung an das Baugebiet ‚Hürsten‘ über die Gleisanlagen der Deutsch Bahn AG

Die geplante Brücke befindet sich seit längerem in der Planung und Abstimmung mit der Bahn und dem Eisenbahnbundesamt. Mit ihr soll vor allem die Anbindung des aktuellen Baugebietes sowie des Baugebietes Furtwiesen-Bol an die Schule, den Kindergarten und den Bahnhof verbessert werden. Zudem soll eine zusätzliche, uneingeschränkte Verbindung an den Ortskern und das überörtliche Straßennetz geschaffen werden. Die bisherigen Anbindungen an die Caspar-Nagel-Straße über die bestehende, stark beengte Bahnunterführung oder an die Meisterstraße mittels beschränkten Bahnübergang ist sowohl für den Fahrverkehr, aber gerade auch für Fußgänger als problematisch und nicht krisensicher zu betrachten. Speziell in Notfallsituation kann für Rettungsfahrzeuge eine sichere oder ungehinderte Zuwegung in die größeren Wohngebiete östlicher der Bahntrasse nicht sichergestellt werden.

Bereits während der Vorplanung fand eine intensive Abstimmung mit den Verantwortlichen der Deutschen Bahn statt. Zusätzlich wurde die Öffentlichkeit umfangreich durch verschiedene Beteiligungsformate in die Planung einbezogen.

Die Deutsche Bahn AG hat dem Entwurf grundsätzlich zugestimmt, allerdings steht das formale Genehmigungsverfahren dazu noch aus. Vorbehaltlich der Entscheidung des Gemeinderates ist geplant, die Brücke unmittelbar im Anschluss an die Erschließung des Baugebiets, somit ab der zweiten Jahreshälfte 2022 herzustellen.

Änderung Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Die nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplanänderung ändert teilweise den Bebauungsplan „Hertenwasen – Teil 1“ in Balingen-Engstlatt mit Rechtskraft vom 20.01.2005.

Entsprechend der Planung aus dem Jahr 2005 ist auf dem Grundstück, Flst.Nr. 1149/20 weiter-

hin eine 3-geschossige Bebauung als sog. ‚Kopfgebäude‘ und ‚städtebaulicher Schwerpunkt‘, als Geschosswohnungsbau bzw. mit einer zulässigen Nutzung entsprechend den Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete, geplant. Zusätzlich werden in diesem Bauabschnitt rund 23 weitere Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen.

Änderungen (Datum 02.03.2021)

Der gebilligte Bebauungsplanentwurf ‚Hertenwasen – 1. Änderung‘ vom 26.05.2020 (Vorlage 2020/175) wurde im vereinfachten Verfahren geändert. Die Änderungen am Bebauungsplanentwurf, dem Textteil und der Begründung erfolgten unter Berücksichtigung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung vom 03.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Punkte:

- Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen (Punkt 11 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Begrünung der Lärmschutzwand (Punkt 8.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen (Punkt 8.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Nachrichtliche Darstellung des Schutzstreifens entlang der Bahnlinie Tübingen – Balingen (Punkt 13 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Aufnahme von Rankgewächsen in die Pflanzliste
- Ergänzung der Hinweise im Textteil zur Geologie
- Ergänzung der Hinweise im Textteil zur Neupflanzung im Nachbarbereich von Bahnanlagen
- Ergänzung der Hinweise im Textteil zur Entwässerung über die Entwässerungsmulden entlang des Bahnkörpers der Deutschen Bundesbahn.

Darüber hinaus wurde zur Sicherung der Entwässerung ein Gestattungsvertrag mit der Deutschen Bahn veranlasst. Teile des Niederschlagswassers müssen über den südlich gelegenen Bahngraben entwässert werden.

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).

Änderung Erschließung

In Norden des Plangebietes ist die Furtwiesenstraße mit einer Breite von ca. 5,5 m festgesetzt. Straßenbegleitend befindet sich je ein Fußweg mit einer Breite von ca. 1,5 m. Die Furtwiesenstraße soll zukünftig direkt über die neu herzustellende Brücke ins benachbarte Baugebiet ‚Hürsten‘ verlaufen und den Verkehr aus dem Baugebiet über die Sägewerkstraße und Caspar-Nagel-Straße an den inner- und überörtlichen Hauptverkehr anbinden.

Zukünftig werden alle Baugrundstücke direkt von der zentralen Erschließungsstraße, welche als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden soll, erschlossen. Die teilweise geplante Hinterhausbebauung wird über kurze Wohnwege an diese angebunden. Der bisherige, nur einseitig bebaubare Wohnweg im Bereich der „Grünen Mitte“ entfällt zugunsten der Qualität der Grünanlagen und zur Verbesserung der Gesamtwirtschaftlichkeit der Erschließung.

Der öffentliche Grünzug soll entsprechend als Parkanlage angelegt werden und dient sowohl der Naherholung als auch für Spielmöglichkeiten der Kinder aus dem näheren Umfeld. Die bisher den Grünzug querenden Wege werden ebenfalls zu Gunsten der Grünflächenqualitäten reduziert. Gleichwohl soll eine Querung zur fußläufigen Verbindung der beiden Erschließungsstraßen verbleiben um ein enges Miteinander der Bewohner durch kurze Wege zu unterstützen. Ein Queren mittels Kraftfahrzeugen soll durch entsprechende Vorkehrungen ausgeschlossen werden.

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der von den Lärmquellen Bahntrasse, B27 und Schützenhaus ausgehenden Lärmemission, wurde bereits für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hertenwasen -Teil 1“ - durch das Büro ISIS aus Riedlingen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Jahr 2005 wurde daraufhin auch die Lärmquelle Schützenhaus (Pistolenstand) eingehaust. Damit konnte eine Reduzierung der Lärmemissionen von ca. 15 dB(a) erzielt werden.

Da die Datengrundlagen zur Beurteilung der Lärmquellen Bahntrasse veraltet waren und der Schienenbonus (Abschlag von 5dB(A)) im Jahr 2015 abgeschafft wurde, musste das Lärmgutachten mit Blick auf die Bahntrasse fortgeschrieben werden.

Im Rahmen der Fortschreibung wurde die Bahnlinie 4630 Tübingen-Sigmaringen erneut betrachtet. Unter Berücksichtigung der geänderten Zugverbindungen und Regelwerke wurde festgestellt, dass zum Schutz der Wohnbebauung parallel zur Bahnlinie, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche ist entsprechend der Planzeichnung, die Errichtung einer 80 m langen, hochabsorbierende Lärmschutzwand westlich des geplanten Fuß- und Radweges, mit einer Höhe von 2,5 m vorzusehen. Im Osten soll eine ca. 80 m lange hochabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m die Lärmsituation in den Außenwohnbereichen verbessern.

Zum Schutz der betroffenen Aufenthaltsräume vor erhöhter Lärmeinwirkung wurden ergänzend, passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Je nach Lage der Gebäude müssen passive Lärmschutzmaßnahmen für einen maximalen Lärmpegelbereich von IV getroffen werden.

Auf das Lärmgutachten „Lärmschutz Hertenwasen-Teil1, 1. Änderung“ vom Februar 2021 wird verwiesen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet eine Wohnbauflächen dar (siehe Anlage 10). Das zur Überplanung anstehende Gebiet ist somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot wird Rechnung getragen.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Die nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha und dient der Innenentwicklung. Da die überplante Grundfläche unter 20.000 m² liegt, konnte das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bzw. im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Des Weiteren handelt es sich um bereits überplante Fläche, die dem Innenbereich nach § 30 BauGB zuzuordnen sind. Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist für Eingriffe in Natur und Landschaft keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurden vom 07.09.2017 bis einschließlich 09.10.2017 durchgeführt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 03.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 durchgeführt.

Unter Berücksichtigung verschiedener, im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangener Anregungen, wurden der Bebauungsplanentwurf, der Textteil und die Begründung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Die Änderungen 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

Die Erschließung befindet sich derzeit in der Ausschreibungsphase und soll zwischen September 2021 und Ende Juli 2022 baulich umgesetzt werden. Nach der Fertigstellung kann der Bauplatzpreis kalkuliert und städtische Bauplätze zum Verkauf angeboten werden.

Im Anschluss kann dann der Brückenbau umgesetzt werden.

Sabine Stengel