

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	öffentlich	am 20.07.2021	Anhörung
Ortschaftsrat Frommern	öffentlich	am 22.07.2021	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 27.07.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Frommerner Straße/Heisenbergstraße“, Balingen-Weilstetten

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 8

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzungsentwurf vom 06.07.2021
3. Zeichnerischer Teil vom 05.07.2021, Wick + Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
4. Entwurf Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, vom 05.07.2021, Wick + Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
5. Begründung vom 05.07.2021, Wick + Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart
6. Entwurf der Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Stuttgart – Zwischenbericht vom 02.07.2021
7. Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung im Rahmen des Rückbaus vom 10.09.2020, Büro Fritz & Grossmann Balingen
8. Aktuelles Investorenkonzept mit Grünplan vom 29.04.2021

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 dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
3. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften "Frommerner Straße / Heisenbergstraße in Balingen - Weilstetten werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.
5. Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	40.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:		
Aktualisierung der Vermessungsdaten aus Befliegung	ca.	1.200,00 €
Lärmgutachten Büro Heine + Jud	ca.	6.500,00 €
Planungskosten gesamt		ca. 47.700,00 €

Die Verfahrens- und Planungskosten werden kalkulatorisch anhand von Durchschnittswerten sowie anhand von tatsächlichen Kosten ermittelt.

Der Investor ist als Antragsteller an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert. Der Antragsteller ist bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes von 1968 entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung ist auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Antragsteller ist darüber hinaus zur Durchführung von Maßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtet.

Besonderer Hinweis:

Da ein Teil der Gebietsabgrenzung (Gehweg entlang der Waldstetter Straße) auf Frommerner Gemarkung liegt, wird auch der OR Frommern am Verfahren beteiligt.

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weilstetten, unweit der Gemarkungsgrenze Frommern/Weilstetten, in Innerortslage. Es handelt sich um eine bestehende Gemengelage mit Gewerbe- und Wohnbebauung. Im Norden liegt das ca. 1,2 ha große, ehemals gewerblich genutzte Areal der ehemaligen Spedition Vögele, ein gewachsener Gewerbestandort mit mehreren Hallen sowie versiegelten Hofflächen. Der Speditionsbetrieb wurde am Standort Weilstetten im Jahr 2013 eingestellt. Im Vorgriff auf eine weitere Nutzung der Grundstücke wurde von Eigentümerseite der Abbruch der Lagerhallen, die Entsiegelung der Hofflächen sowie die Beseitigung der Altlasten aus dem früheren Speditionsbetrieb veranlasst.

Bereits im Aufstellungsbeschluss vom 19.08.2014 (DS 190 / 2014) war angedacht, das Vögele-Areal im Zuge einer Konversion einer Wohnbebauung zuzuführen. Die an das Areal angrenzende Gemengelage sollte im Rahmen der Planung untersucht und gelöst werden.

2. Planungsrechtliche Situation / Umgebung

Das ehemalige Vögele-Areal liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes ‚Neufestsetzungen an der Frommerner Straße / Untere Breite‘ mit Rechtskraft vom 17.06.1968. Darin ist das ca. 1,2 ha große Speditionsgelände als Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch der südlich angrenzende Block zwischen Steinbeis-, Heisenberg- und Einsteinstraße ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. An die Gewerbegebiete grenzen ausgewiesene Mischgebiete an.

Südlich grenzt an das ehemalige Speditionsgelände eine Fläche an, die ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen war. Auch dieser Bereich weist heute bereits einen typischen Mischgebietscharakter aus einzelnen Gewerbebetrieben und mehreren Wohngebäuden auf. Die ehemals gewerbegebietstypischen ‚Betriebsinhaberwohnhäuser‘ werden heute überwiegend unabhängig von einem zugehörigen Gewerbebetrieb rein wohnwirtschaftlich genutzt. Nach einem Strukturwandel hat sich der Bereich faktisch in ein Mischgebiet gewandelt.

Auch die westlich angrenzende Bebauung entlang der Frommerner Straße, bestehend aus insgesamt 10 Grundstücken, ist noch als Mischbebauung ausgewiesen. Faktisch werden diese ehemaligen bäuerlichen Anwesen heute als Wohngebäude mit großen Schuppen genutzt, so dass die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich und städtebaulich richtig erscheint.

3. Ziel und Zweck der Planung

In der Vergangenheit war es aufgrund der Gemenge- und der Innerortslage immer wieder zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung, insbesondere im Hinblick auf die Ladezeiten und die verkehrliche Erschließung und Anbindung an den überörtlichen Verkehr, gekommen.

Städtebaulich war und ist die Auflösung der Gemengelage, verbunden mit einem Abbruch der alten Gebäudesubstanz und Konversion der Flächen hin zu einer zukunftsorientierten Nutzung wünschenswert. Dabei ist neben einer gewerblichen Nutzung im Rahmen eines Mischgebiets auch eine wohnwirtschaftliche Nutzung des Areals mitten im Siedlungsschwerpunkt, an der Schnittstelle zwischen Weilstetten und Frommern, ideal.

In der Folgezeit wurden durch verschiedene, qualifizierte Planungsbüros Nutzungskonzepte entwickelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte geprüft werden, inwieweit die innerhalb des Planungsgebietes bestehenden Baulandreserven für Wohnzwecke aktiviert werden können. Damit könnte auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ angemessen

Rechnung getragen werden.

Das Speditionsareal ist als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen, die vor allem aus dem ehemaligen Betrieb einer Firmentankstelle und Lagerung diverser Stoffe resultiert. Der Abbruch der bestehenden Gebäudesubstanz und das Ausräumen des Altlastenverdachts sind Voraussetzung für eine zukünftige Wohnnutzung.

Eine Auswertung der Umgebungslärmkartierung der Bundesstraße B 463 hat ergeben, dass das zur Überplanung anstehende Gebiet möglicherweise noch durch Straßenlärm beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Verfahrens wurde daraufhin eine schalltechnische Überprüfung durchgeführt, in welcher die Gebietsverträglichkeit festgestellt und Lärmschutzmaßnahmen für die neue Bebauung festgesetzt wurden.

4. Bauvorhaben

Inzwischen liegt ein konkretisiertes Nutzungskonzept der BPD Immobilienentwicklungsgesellschaft, Stuttgart, eine Tochtergesellschaft der Rabobank vor, welches entlang der Waldstetter Straße Geschosswohnungen vorsieht. Nach Süden, in den Innenbereich, sollen Doppel- und Reihenhäuser in verdichteter Einfamilienhausbauweise erstellt werden.

Im Geschosswohnungsbau an der Waldstetter Straße sind derzeit ca. 39 Wohnungen mit unterschiedlicher Größe geplant.

Im Innenbereich finden nach aktueller Planung insgesamt 40 Reihen- bzw. Doppelhäuser in Platz. Besonderer Wert – bedingt gerade auch durch die geplante bauliche Verdichtung - wurde auf die Ausgestaltung der Gärten und Außenbereiche gelegt, so dass jede Einheit einen kleinen, privaten Gartenbereich erhält.

Alle Reihenhäuser haben eine Garage und einen vorgelagerten Stellplatz. Es stehen somit 2 Stellplätze je Haus zur Verfügung. Die Parkierung für den Geschosswohnungsbau wird über eine Tiefgarage und ebenerdige Parkplätze geregelt. Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit vorgesehen.

Pflanzgebote und Begrünungsvorschriften mit straßen- bzw. wegebegleitenden Heckenanpflanzungen sorgen für eine dauerhafte Durchgrünung des Wohngebiets. Sie stellen auch eine Privatheit zu den Nachbarn sicher. Der einheitliche Charakter gewährleistet dabei wiederum eine großzügige Erscheinung. Um diese Gestaltungsidee auf Dauer sicherzustellen, sollen die Anpflanzungen durch den Investor hergestellt werden.

Im öffentlichen Bereich ist ein kleiner Platz als öffentlicher Aufenthaltsbereich vorgesehen.

5. Öffentliche Widmung

Straßen, Wege und Plätze sollen im Rahmen eines Erschließungsvertrags durch den Investor in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt hergestellt und anschließend an die Stadt übergeben werden. Private Erschließungswege verbleiben im Eigentum des Bauherrn bzw. der Eigentümergemeinschaften.

Lediglich zwei Erschließungswege und die Verbindung zur Waldstetter Straße sollen Teil der privaten Grundstücksflächen werden.

Zwischen Grundstückseigentümer und Investor besteht Übereinkunft, dieses Konzept umzusetzen, sobald materielles Planungsrecht in Form eines Bebauungsplans geschaffen wurde.

6. Innenentwicklung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren verfolgt mit der Konversion eines brachliegenden, ehemaligen Speditionsgeländes das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie den Schutz der freien, unbebauten Landschaft gemäß § 1a Baugesetzbuch. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und die bestehende Nutzungsstruktur gesichert wird.

Im Sinne einer geordneten Innenentwicklung werden die untergenutzten Flächen aktiviert und eine angemessene Nachverdichtung mit Wohnnutzungen ermöglicht. Die Nachverdichtung steht dabei im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben einer flächenschonenden Siedlungsentwicklung. Sie reagiert damit einerseits auf den Bedarf an qualitativ gutem Wohnraum in den Siedlungskernen und mindert andererseits den Flächenverbrauch in der freien Landschaft.

Mit diesem Bebauungsplan wird eine verträgliche Nachverdichtung unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglich.

7. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen der Stärkung der Innenentwicklung sowie des damit verbundenen Ziels die Flächenneuinanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsflächen) zu reduzieren, wird im nördlichen Teilbereich auf der ehemaligen Fläche der Spedition Vögele ein Wohnquartier festgesetzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der Waldstetter Straße sowie in deren rückwärtigem Bereichen Geschosswohnungsbau vor, welcher zur Straße hin mit drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss eine städtebauliche Raumkante bildet und sich im rückwärtigen Bereich mit drei Vollgeschossen Richtung innerem Quartier abstaffelt.

Südlich des Geschosswohnungsbaus werden im innenliegenden Quartier Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. drei Einheiten mit 2 Vollgeschossen plus eingerücktem Staffelgeschoss vorgesehen.

Die Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über eine geplante Wohnanliegerstraße, welche an die Heisenbergstraße sowie Steinbeisstraße anbindet. Die Anliegerstraße ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) geplant. Innerhalb der Wohnstraße werden im Zuge des Ausbaus mindestens acht öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Nördlich wird eine fußläufige Wegeverbindung von der Wohnstraße zur Waldstetter Straße über eine Treppenanlage hergestellt.

Entlang des nord-süd verlaufenden Wohnwegs befindet sich in der Mitte des Quartiers ein öffentlicher Platzbereich, welcher Raum für nachbarschaftliche Begegnungen ermöglicht.

Die Doppel- und Reihenhäuser werden jeweils von Norden her erschlossen. Hierfür sieht der Entwurf zwei Erschließungswege als Fußwege zwischen den Gebäuden vor.

Die freiraumplanerische Einbindung erfolgt durch Baumpflanzungen auf privaten Flächen entlang der Waldstetter Straße und Heisenbergstraße. Innerhalb des Quartiers sind kleinere Baumpflanzungen entlang des Wohnweges und der privaten Fußwege innerhalb der jeweiligen Vorgartenzonen vorgesehen. Über Heckenpflanzungen wird das Gesamtquartier grün eingebunden.

Auch der südlich angrenzende Baublock zwischen Steinbeis-, Heisenberg- und Einsteinstraße ist bisher als Gewerbegebiet definiert, während die straßenbegleitende Bebauung an der Frommerner Straße im Bebauungsplan von 1968 als Mischgebiet ausgewiesen wurde.

Mit der Aufgabe der Speditionsnutzung und der städtebaulichen Zielvorstellung, die nunmehr frei

gewordenen innerörtlichen Flächen dem dringenden Bedarf an Wohnraum zur Verfügung zu stellen sowie die konfliktbeladene Gemengelage planungsrechtlich aufzulösen, kann auch für die südlich der ehemaligen Spedition gelegenen Flächen ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Dieses Quartier weist bereits heute einen typischen Mischgebietscharakter aus mehreren Wohngebäuden und Gewerbebetrieben auf. Bestehende und künftige Betriebe, welche sich am Standort niederlassen wollen, müssen bereits heute auf unmittelbar angrenzende Wohnbebauungen entsprechend Rücksicht nehmen.

Die westlich angrenzende Bebauung entlang der Frommerner Straße, bestehend aus insgesamt 10 Grundstücken, ist derzeit als Mischgebiet ausgewiesen. Faktisch werden diese ehemals teilweise landwirtschaftlich verwendeten Anwesen heute als Wohngebäude genutzt. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vollzieht damit planungsrechtlich die bereits tatsächlich stattgefundene Nutzungsänderung. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet besteht für die Eigentümer und die zukünftige Nutzung Planungssicherheit.

8. Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Das Bebauungsplanverfahren wurde deshalb als beschleunigtes Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und 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 wird und untergenutzte innerörtliche Flächen einer angemessenen Nutzung zugeführt werden. Durch eine angemessene Nachverdichtung kann dem Flächenverbrauch in unbebauten Ortsrandlagen entgegengetreten werden. Damit werden natürliche, schützenswerte Ressourcen geschont und eine nachhaltige Stadtentwicklung weitergeführt.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird 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 sind jedoch zu minimieren.

Im Flächennutzungsplan ist das Areal als Gewerbliche Baufläche bzw. Mischbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Sabine Stengel