

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 16.03.2022	Vorberatung
Ortschaftsrat Engstlatt	<b>öffentlich</b>	am 24.03.2022	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 29.03.2022	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

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

### **Billigung des geänderten Entwurfs und Satzungsbeschluss**

#### Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 21.01.2022
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 21.01.2022
5. Begründung vom 21.01.2022
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 06.11.2020
7. Lärmschutzgutachten vom Mai 2019
8. Luftbildauswertung zur Kampfmittelbelastung vom 26.07.2021
9. Beiblatt ISEK 2035

#### Beschlussantrag:

1. Die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nach der Billigung mit Datum vom 21.01.2022 vorgenommenen Ergänzungen und Berichtigungen des Bebauungsplanes werden gebilligt.
2. 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 Auslegungen nach § 13 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.
3. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Meisterstraße“ werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.
4. Der Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen soll

---

nach § 13a BauGB berichtigt und der als gewerbliche Baufläche dargestellte 0,96 ha große, als gewerbliche Baufläche ausgewiesener Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Verfahrens- und Planungskosten mit Änderungsverfahren	ca.	35.000,00 €
Städtebaulicher Entwurf	ca.	10.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	2.500,00 €
Lärmgutachten	ca.	2.500,00 €
Luftbildauswertung zur Kampfmittelbelastung	ca.	1.000,00 €

---

**Planungskosten gesamt** ca. **51.000,00 €**

Mit dem Antragssteller bzw. Eigentümer wurde ein Städtebaulicher Vertrag zur Regelung der Kostenübernahme abgeschlossen.

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das ehemalige Gewerbeareal liegt in der Innerortslage von Engstlatt an der Meisterstraße. Das Plangebiet ist überwiegend 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 und wird aktuell teilweise entkernt und für die Sanierung und Nutzungsänderung vorbereitet.

### **Städtebauliche Konzeption /Aufstellungsbeschluss und Billigung**

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.

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

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

Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bezogen sich auf das insgesamt 2,17 ha große Quartier. Nachdem festgestellt wurde, dass ein konkreter Planungsbedarf nur für das 0,96 ha große Gewerbeareal besteht, wurde der Geltungsbereich reduziert und angepasst.

Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Meisterstraße‘ wurden am 18. Mai 2021 durch den Gemeinderat gebilligt. Der Entwurf, die Begründung sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 07.06.2021 – 09.07.2021 öffentlich aus und wurden zudem auf der Homepage der Stadt Balingen veröffentlicht.

### **Billigung der Änderungen des gebilligten Bebauungsplanentwurfs und der Örtlichen Bauvorschriften**

Die erste Änderung des gebilligten Entwurfs vom 26.10.2021 wurde im vereinfachten Verfahren mit anschließender Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 05.11.2021 bis 19.11.2021 durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurden die Altlastenhinweise berichtigt und Festsetzungen und Hinweise zur Dachfarbe, zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Sichtfeldern, Werbeanlagen und Pflanzgeboten ergänzt.

Die zweite Änderung vom 21.01.2022 wurde ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchgeführt und in der Zeit vom 14.02. bis 02.03.2022 ausgelegt. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen:

- Niederschlagswasserbeseitigung,
- Lärmschutz,
- Anpassungen Pflanzgebote,
- Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen,
- Anpassung der Planzeichnung sowie

- Stellplatzerhöhung.

Der Gemeinderat billigt die im vereinfachten Verfahren vorgenommenen Änderungen vor dem Satzungsbeschluss. Die Grundzüge der Planung waren durch die Änderungen und Ergänzungen nicht berührt. Maßgeblich ist die nun zum Satzungsbeschluss vorliegende Fassung.

### **Aktueller Bauantrag**

Der aktuelle Bauantrag vom September 2021 sieht in dem ehemaligen Gewerbegebäude insgesamt 42 Wohneinheiten vor. Die Grundstruktur des ehemaligen Fabrikgebäudes mit Flachdachanbau soll erhalten bleiben. Insgesamt 63 Stellplätze, Garagen und Carports sind geplant. Somit können 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachgewiesen werden. Neben der notwendigen Anzahl an Stellplätze sind 8 weitere Besucherparkplätze entlang der Meisterstraße umzusetzen. Der Antrag wurde noch nicht vollständig eingereicht. So ist das Brandschutzgutachten noch anzupassen, bauordnungsrechtliche Fragestellungen sind zu lösen und ein Außenanlagenplan ist zu ergänzen.

### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften 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 Umgebungsbebauung. 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 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Für die Wohnungen im ehemaligen Fabrikgebäude sind oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports geplant und entsprechende Baufenster ausgewiesen. Wenn neue Grundstücke gebildet werden und eine Neubebauung erfolgt, sind die Stellplätze jeweils auf den neu gebildeten Grundstücken unterzubringen und nachzuweisen.

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.

Zu den Vorgaben des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften zählen die ortsbildtypische rote bis rotbraune Dachfarbe, die Dachbegrünung auf Flachdachgebäuden, Carports und Garagen sowie ggf. auch auf Nebengebäuden sowie die Entsiegelung von Teilen des Quartiers. Darüber hinaus soll der Außenanlagenplan Angaben zur Materialität der Gebäude, Dachbegrünungen von Nebengebäuden und Pflaster enthalten. Auch die Einhaltung der Vorgaben für den passiven Lärmschutz sind nachzuweisen. Flächen für Fahrradgaragen und Müllabstellplätze sind entsprechend ausgewiesen. Um eine angemessene Wohnqualität zu sichern werden Pflanzgebote und Grünflächen festgelegt, die auch das Mikroklima im Quartier verbessern und als Grünzäsur zur Nachbarschaft fungieren sollen.

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, Grundstücksneuordnung und Baulasten**

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 als Verkehrsberuhigter Bereich von ca. 6,0 m Breite 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 wurde 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.

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

Neben der Umbaumöglichkeit für das Bestandsgebäude weist der Bebauungsplan insgesamt 8 weitere Baufenster aus. Die Stellplätze für diese Bebauung sind auf den jeweiligen neugebildeten Grundstücken nachzuweisen.

### **Städtebauliche Verträge**

Der Antragsteller und Eigentümer trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens in angemessener Höhe.

Um langfristig ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten, wird der Eigentümer vertraglich dazu verpflichtet, das ehemalige Kantinegebäude auf der nordwestlich gelegenen Grundstücksseite des Flst. Nr. 2447/2 abzubrechen. In einer Übergangsphase darf das Gebäude für Bauzwecke zwischengenutzt werden.

Der Bauherr verpflichtet sich ferner vertraglich zur Überwindung von Abwägungshindernissen und um die Interessen des Fußgängerverkehrs angemessen zur berücksichtigen, im Wege einer Kaufoption, eine Teilfläche von ca. 40 m<sup>2</sup> an der Meisterstraße an die Stadt Balingen zu veräußern, so dass entlang der Meisterstraße ein Gehweg mit durchgängiger Breite von 1,50 m hergestellt werden kann.

Ferner verpflichtet sich der Bauherr und Investor 8 Besucherparkplätze an der Meisterstraße herzustellen, die nicht den notwendigen Stellplätzen zugerechnet werden. Dem bereits heute bestehenden Parkierungsdruck an der Meisterstraße kann hierdurch angemessen begegnet werden.

### **Verfahren**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Billigung mit Auslegungsbeschluss „Meisterstraße“ wurde vom 07.06.2021 bis 09.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Anschluss wurde der geänderte Entwurf im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 4a

Abs. 3 BauGB erneut vom 05.11.2021 bis 19.11.2021 ausgelegt. Im neuen Entwurf wurden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Des Weiteren wurden die Festsetzungen in Bezug auf die Pflanzgebote, die Lärmschutzvorgaben, Werbeanlagen und der ortstypischen Dacheindeckung konkretisiert – es sind entsprechend dem bisherigen Bestand nur rot- bis rotbraune Ziegelfarben zulässig.

Im Anschluss fand vom 14.02.2022 bis zum 02.03.2022 im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung statt. Der Zeichnerische Teil wurde im Hinblick auf die Lärmschutzvorgaben auf der Grundlage einer Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange erneut konkretisiert. Außerdem erfolge eine Anpassung der Pflanzgebote. Die Stellplatzflächen entlang der Meisterstraße wurden teilweise als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Damit soll die Umsetzung von Besucherparkplätzen langfristig gesichert werden. Ferner wurde die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohnung auf 1,5 festgesetzt sowie die Festsetzung zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten auf den privaten Wohnstraßen angepasst.

Die in den Auslegungen eingegangen 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.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der 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) kommt zum Ergebnis, dass im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen. Unter Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Vermeidung ergeben sich aber keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Ein Lärmschutzgutachten wurde mit dem Ziel erstellt, die Lärmeinwirkungen der Bahnlinie Hechingen – Balingen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Meisterstraße“ zu ermitteln und zu verzeichnen. Sowohl tags (Teilbereich des Plangebietes), als auch nachts sind Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts für das Allgemeine Wohngebiet zu verzeichnen. Aufgrund dessen besteht die Notwendigkeit, passive Lärmschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es wurde eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung in Auftrag gegeben. Dieses kommt zu Ergebnis, dass eine Kontamination mit Kampfmittel nicht vorliegt. Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

### **Berichtigung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen**

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 und die Darstellung als Wohnbaufläche soll erfolgen.

## **Umsetzung der Planung**

Die städtebaulichen Verträge liegen dem Investor zur Unterschrift vor.

Die Sanierung und Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes soll nach Wunsch des Investors zeitnah erfolgen.

Über das aktuelle Baugesuch zur Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes, verbunden mit der Herstellung von 42 Wohnungen, 63 Stellplätzen, Carports und Garagen kann auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften entschieden werden.

Sabine Stengell