Vorlage Nr. 2015/222 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Ste
Balingen, 30.09.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**nicht öffentlich**	am 27.10.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	**öffentlich**	am 22.10.2015	Anhörung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 27.10.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Mühläckerstraße - 3. Änderung', Balingen-Frommern

Satzungsbeschluss

Anlagen : 6 (Abwägungsvorschlag mit Anlagen - Kreispflegeplanung 2015 bis 2020 (1.1,1.2), Anregung Freundeskreis Seniorenhilfe e.V. Frommern (1.3) -, Satzung, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Mühläckerstraße – 3. Änderung‘ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gemäß § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch als Satzung festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Grundstückseigentümer ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahren interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten einschließlich der Kosten für Gutachten usw., die der Stadt Balingen für die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wurde durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Verwaltungskosten und Planungskosten ca.	19.500.- €
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) ca.	2.000.- €
Gesamtkosten, derzeitiger Stand ca.	**21.500.- €**

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die früheren Gewerbegrundstücke ‚Münze' an der Mühläckerstraße wurden vor über 15 Jahren von der Wohnbau Balingen erworben.

Die alten Gewerbebauten wurden abgebrochen. Als Nachnutzung war eine Wohnbebauung mit 2 bis 3 Mehrfamilienhäusern, 3 Doppelhäusern sowie 6 freistehenden Einfamilienhäusern, erschlossen über eine neu zu erstellende Ringstraße, geplant. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür bildete eine Bebauungsplanänderung aus dem Jahr 2003. Dieser Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zweigeschossigen Bebauung entlang der Waldstetter Straße und Mühläckerstraße sowie einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Balinger Straße aus. Die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen betrugen 0,4 bzw. 0,8.

Nachdem sich das Areal nicht wie geplant entwickeln ließ und als Brachfläche in zentraler Lage zunehmend als städtebaulicher Missstand wahrgenommen wird, erfolgte durch die Grundstückseigentümerin und die Stadt eine Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung. Der Standort weist durch die zentrale Lage und die fußläufige Entfernung zu Buhren-Zentrum als Nahversorgungsstandort und zum Bahnhof Frommern eine sehr gute Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auf.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Areal für alle in allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässigen Nutzungen, also auch als Standort für ein Pflegeheim. Vor diesem Hintergrund wurde am 28. Juli 2015 das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Unter Einbeziehung der konkreten Planung eines Bauträgers für die Erstellung eines Pflegeheimes mit max. 100 Plätzen wurde ein Bebauungsplanentwurf erstellt, der ebenfalls in der Gemeinderatssitzung vom 28. Juli gebilligt wurde.

Gemäß der Kreispflegeplanung aus dem Jahr 2014 besteht für Balingen ein Bedarf von 422 Pflegeplätzen bis zum Jahr 2020. Derzeit vorhanden sind 327 Pflegeplätze. Unter Berücksichtigung dessen, dass ca. 30 % der Balinger Bevölkerung in den beiden Stadtteilen Frommern mit Dürrwangen und Weilstetten mit Roßwangen wohnen, ergibt sich ein primärer Bedarf von ca. 125 bis 130 Pflegeplätze aus diese beiden Stadtteile. Derzeit stehen mit dem Pflegeheim ‚Hörnleblick' lediglich 54 wohnortnahe Pflegeplätze für diesen Bereich zur Verfügung. Der Fehlbedarf bis zum Jahr 2020 umfasst somit ca. 70 bis 75 Pflegeplätze. Unter Berücksichtigung eines über Frommern/Weilstetten hinausgehenden sog. sekundären Bedarfs, werden bis zu 100 Pflegeplätze für den Nahbereich Frommern/Weilstetten als insgesamt noch angemessen zur Deckung des anstehenden Bedarfs gesehen.

Bauvorhaben

Auf der Basis konkreter Bedarfsuntersuchungen zweier unabhängiger Gutachter in Bezug auf die anstehende Nachfrage nach Pflegeplätzen in Balingen und dem näheren Einzugsgebiet wurde vom Investor, in Abstimmung mit dem zukünftigen Betreiber, ein regionaler Architekt mit den Gebäudeplanungen für die Errichtung eines Pflegeheims mit max. 100 Plätzen auf einer größeren Teilfläche des Areals beauftragt.

Betreiberin des Pflegeheimes soll die Casa Reha aus Oberursel sein. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist Voraussetzung für den Grunderwerb.

Der aus dem Zollernalbkreis stammende Bauträger hat bereits 6 Pflegeheime für die Casa Reha errichtet. Insgesamt werden ca. 70 Pflegeheime in Deutschland von der Casa Reha betrieben.

Auf der verbleibenden Fläche an der Mühläckerstraße im östlichen Bereich des Areals sollen als Ergänzung zum Pflegeheim drei kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohnungen errichtet werden, die von der unmittelbaren Nähe zur Pflegeeinrichtung profitieren können.

Wie schon der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 sieht auch die vorliegende Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet vor, in welchen Pflegeheime allgemein zulässig sind. Entsprechend fügt sich die geplante Nutzung in die vorhandenen Nutzungsstruktur der Umgebung ein. Lediglich die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan noch enthaltene Erschließungsstraße stehen im Widerspruch zur vorliegenden Planung eines Pflegeheimes und wurden entsprechend angepasst.

Baurechtlich benötigt das Vorhaben eine Baugenehmigung. Die Entscheidungsgrundlage bildet die nun zur Beschlussfassung anstehende Bebauungsplanänderung. Ergänzend ist für den Betrieb eines Pflegeheimes die Genehmigung der Heimaufsicht, Landratsamt Zollernalbkreis, notwendig. Die Heimaufsicht hat keine Bedenken hinsichtlich der Bebauungsplanänderung. Auf die Stellungnahme des Landratsamtes im Abwägungsvorschlag wird verwiesen. Die gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Einrichtungsgröße sind eingehalten, wobei die Sollgröße ausgeschöpft ist.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Die zukünftige Bebauung wird planungs- und bauordnungsrechtlich so geregelt, dass sich die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt und sich durch entsprechende Festsetzungen eine ansprechende Gestaltung ergibt. Die öffentliche innere Erschließung entfällt. Die Baufenster wurden entsprechend angepasst.

Als Art der baulichen Nutzung wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen, wobei auch Alten- und Pflegeheime dem Wohnen zugeordnet werden. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung der Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Baunutzungsverordnung).

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. 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 und damit den Anforderung an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kann abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen - Geislingen von 2001 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Umsetzung der Planung

Das Projekt soll zeitnah realisiert werden.

Das Baugesuch wurde bereits im Juli diesen Jahres eingereicht. Die Unterlagen sind vollständig. Über die Genehmigung kann nach dem Satzungsbeschluss, auf der Grundlage einer rechtskräftigen Bebauungsplanänderung, entschieden werden.

Sabine Stengel