

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss
Gemeinderat

öffentlich
öffentlich

am 01.02.2023
am 14.02.2023

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Albrechtstraße, Flst.Nr. 3505/2“, Balingen

Satzungsbeschluss

Anlagen

Anlage_01_Abwägungsprotokoll

Anlage_02_Satzungsentwurf

Anlage_03_Textteil, zeichner. Teil, Begründung, Fachbeitrag Schall, Fachbeitrag Artenschutz

Anlage_04_Bauvoranfrage

Anlage_05_FNP

Beschlussantrag:

Die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nach der Billigung vorgenommenen Ergänzungen und Berichtigungen des Bebauungsplanentwurfs werden gebilligt.

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Albrechtstraße, Flst.Nr. 3505/2“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden (Anlage 5).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kostentragung durch den Grundstückseigentümer wurde auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in einen Städtebaulichen Vertrag vereinbart. Der Antragsteller ist darüber hinaus zur Durchführung von Maßnahmen entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtet.

Verfahrens- und Planungskosten pauschal	ca. 21.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter insgesamt	ca. 15.000,00 €
Gesamtkosten (vorläufig)	ca. 36.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Norden von Balingen, an der Albrechtstraße. Es umfasst das Grundstück, Flurstück Nr. 3505/2 mit einer Fläche von 324 m² sowie eine Teilfläche des städtischen Flurstücks 3505 mit ca. 26 m².

Der Aufstellungsbeschluss für das insgesamt ca. 350 m² große Areal wurde am 20.10.2020 gefasst.

Das nördliche Plangebiet war bereits durch den Bebauungsplan „Raiffeisenmarkt“ (Rechtskraft vom 20.04.1996) überplant und bildete dessen südlichen Abschluss. Das südliche Plangebiet war dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und hatte den Charakter einer Verkehrsgrün- bzw. Restfläche.

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf Antrag des Eigentümers des Gebäudes Albrechtstraße 35 und des Grundstücks, Flst.Nr. 3505/2 eingeleitet und unter besonderer Gewichtung der Innentwicklung und Nachverdichtung durchgeführt. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Lärmemittenten, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeprüft wurden (Verweis Anlage 3 Kapitel B-5 „Fachbeitrag Schall“).

Bauvoranfrage vom März 2020

Im Rahmen einer Bauvoranfrage vom März 2020 (Anlage 4) hatte der Antragsteller die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten sowie 3 Stellplätzen beantragt. Darüber hinaus sollten weitere 6 Parkplätze entstehen, die als Stellplatznachweis für das Wohn- und Geschäftshaus Albrechtstraße 35 dienen.

Das ehemals städtische Grundstück, Flst.Nr. 3505/2 befindet sich bereits im Eigentum des Antragstellers. Dort sollten zunächst baurechtlich notwendige Stellplätze für das gegenüberliegende Gebäude Albrechtstraße 35 hergestellt werden.

Die Bauvoranfrage wurde ablehnend beschieden, da der Bebauungsplan „Raiffeisenmarkt“ u.a. kein Baufenster sowie ein Pflanzgebot für das betreffende Flurstück festsetzte und das Bauvorhaben nicht mit den Grundzügen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans vereinbar war.

Änderung des Entwurfs /Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Balingen verfolgt mit der Planung das Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Bebauung und Nachverdichtung zu schaffen. Die Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung, die Wohnbedürfnisse und der sparsame Umgang mit Grund und Boden werden im Rahmen der Abwägung hoch gewichtet.

Vor der öffentlichen Auslegung wurde der mit Beschluss vom 27.09.2022 gebilligte Bebauungsplanentwurf am 04.10.2022 um die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ergänzt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.11.2022 bis 02.12.2022.

Auf Grund von Anregungen des Regionalverband Neckar-Alb vom 01.12.2022 und des Zweckverbandes Regional-Stadtbahn Neckar-Alb vom 17.11.2022, wurde im Textteil der Hinweis zum 2-gleisigen Ausbau und zur Elektrifizierung der Bahnstrecke „Tübingen-Hechingen-Balingen-Albstadt“ im Kapitel A-3 aufgenommen. Die Begründung wurde vor diesem Hintergrund fortgeschrieben.

Im nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Bebauung mit einem

Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen und begrünem Flachdach. Ein Staffelgeschoss als sogenanntes Nichtvollgeschoss ist möglich. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen Garagen und Nebenräume untergebracht werden. Die maximale Gebäudehöhe des Gebäudes stuft sich ab von 9,5 m im Norden auf 7,5 m im Süden.

Im Norden weist der Bebauungsplanentwurf Stellplätze (Nebenanlage) für 2 Wohnungen aus. Im Süden wird eine Parkierungsanlage mit 6 Stellplätzen ausgewiesen. Hier sollen notwendige Stellplätze für die Nutzungen im Wohn- und Geschäftsgebäude Albrechtstraße 35 entstehen. Der Standort muss über eine Baulast entsprechend zugeordnet und gesichert werden.

Mit Blick auf den hohen Verdichtungs- und Versiegelungsgrad werden entlang der östlichen Planbegrietsgrenze private Grünflächen und ein Pflanzgebot zum Anpflanzen zweier heimischer, standortgerechter Gehölze festgesetzt (Pfg4). Ein weiteres, identisches Pflanzgebot soll die Eingrünung hin zur Albrechtstraße gewährleisten (Pfg5).

Archäologischer Denkmalschutz

Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf ein archäologisches Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen wurde (Alemannischer Reihengräberfriedhof der Merowingerzeit), dessen genaue Abgrenzungen nicht bekannt waren, wurden in Abstimmung mit dem Antragsteller bzw. dessen Architekt zunächst die denkmalrechtlichen Vorgaben geprüft. Nach Abschluss und Klärung der denkmalrechtlichen Fragestellung wurde das Bebauungsplanverfahren weitergeführt.

Immissionen und Lärmgutachten (Juli 2022, Anlage 3 Kapitel B-5 „Fachbeitrag Schall“)

Das Plangebiet ist auf Grund seiner Lage durch mehrere Lärmemittenten im direkten und näheren Umfeld geprägt. Zur Abschätzung der Lärmbelastung auf das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde der Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr), der Gewerbelärm sowie die Zusatzbelastung durch die gewerblich genutzten Parkplätze im Plangebiet untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf Grund der hohen Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Abweichend davon treten im 1. und 2. Obergeschoss, an der Südfassade, im Bereich des Balkons und der Dachterrasse, Beurteilungspegel auf, die sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005, als auch die Lärmvorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV überschreiten. Ungeschützte, baulich verbundene Außenwohnbereiche sind daher für einen dauerhaften Aufenthalt ungeeignet. Außenwohnbereichsnutzungen sind hier nur zulässig, wenn sichergestellt wird, dass der Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag, in einer Bezugshöhe von 1,20 m, mit zusätzlichen baulichen Maßnahmen (z.B. Wand um die Terrasse, erhöhte Balkonbrüstung, Teilverglasung) eingehalten werden kann. Hinsichtlich der Zusatzbelastung durch die gewerblichen Parkplätze im Plangebiet, zeigt das Gutachten auf, dass keine weitergehenden Maßnahmen erforderlich werden.

Schallschutzmaßnahmen:

Auf dem Balkon im 1. Obergeschoss und der Dachterrasse im 2. Obergeschoss kann eine angemessene Außennutzung ermöglicht werden, wenn eine 1,10 m hohe Brüstung vorgesehen wird. Für die Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tag bzw. in der Nacht vorliegen, welche die gebietsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht überschreiten, werden passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile) an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen notwendig.

Für die westliche, zur Albrechtstraße ausgerichtete Fassade, ist ein Schalldämmmaß für den Lärmpegelbereich 5 erforderlich. Für alle weiteren Fassaden genügt ein Schalldämmmaß für den Lärmpegelbereich 4.

An den Fassaden, an denen nachts der maßgebende Orientierungswert der DIN 18005 von

50 dB(A) überschritten wird, wird zusätzlich der Einbau von schallgedämmten Lüftern an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen empfohlen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bestehen aus schalltechnischer Sicht keine maßgeblichen Bedenken gegen das Bebauungsplanvorhaben bzw. können die Bedenken zurückgestellt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Albrechtstraße Flst. Nr. 3505/2“ wurde vom **09.11.2020 bis 11.12.2020** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Auslegungsbeschluss „Albrechtstraße Flst. Nr. 3505/2“ wurde vom **02.11.2022 bis 02.12.2022** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) 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 bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft. Die Wohnraumschaffung und Innenentwicklung wird im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entsprechend stark gewichtet. 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). Eingriffe sind zu minimieren.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet sowie eine öffentliche Verkehrsfläche dar (Anlage 5). Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs. 2 BauGB berichtigt werden.

Umsetzung der Planung

Über einen Bauantrag wird auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes entschieden.

Für eine Bebauung ist noch Grunderwerb von der Stadt Balingen notwendig. Die Fläche liegt zwischen der Gehweghinterkante und dem Baufenster und ist im zeichnerischen Teil mit dem Leitungsrecht 2 belegt.

Ebenfalls hat der Bauherr die Stellplatzverpflichtung für das Gebäude Albrechtstraße 35 zwingend einzuhalten und herzustellen, da die Nutzungen bereits aufgenommen wurden.

Sabine Stengel