Vorlage Nr. 2023/023 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst.30/MW
Balingen, 19.01.2023

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 01.02.2023	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 14.02.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Keplerstraße / Etzelbach', Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

Anlage 01 Geltungsbereich
Anlage 02 Luftbild
Anlage 03 angrenzenden BPläne
Anlage 04 FNP
Anlage 05 Zwischenbericht Lärm
Anlage 06 Planung WBG

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) enthaltenen Bereich „Keplerstraße / Etzelbach“ in Balingen werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit sowie die Erschließung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplans ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplans mitgeteilt. Mit dem zukünftigen Bauherrn als Antragsteller soll ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen werden.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die Grundstücke, Flurstück Nrn. 1094/3 und 1094/5 mit insgesamt 3.813 m² befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG. Die angrenzenden Grundstücke, Flurstück Nrn. 1095/1, 1099/4 und 1098 sind städtisch. Das Grundstück Flst.Nr. 1095/1 ist mit einem Schuppen sowie einer Trafostation bebaut. Darüber hinaus handelt es sich um ein Wegegrundstück sowie den Gewässerrand zum Etzelbach.

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen hat nun ihr Interesse am Kauf des städtischen Grundstücks Flst.Nr. 1095/1 mit einer Fläche von 1.473 m² bekundet.

Das dann insgesamt 5.286 m² große Areal zwischen Keplerstraße und B27 soll im Wege der Innenentwicklung und Nachverdichtung bebaut werden. Die bestehenden Gebäude (leerstehendes Wohngebäude mit Wirtschaftsteil, Schuppen, Trafostration) sollen rückgebaut werden. Die Wohnbaugenossenschaft Balingen hat bereits ein erstes Konzept für eine Bebauung des Areals vorgelegt (Anlage).

Topographisch fällt das Gelände von Ost nach West ab. Im Osten begrenzt die B 27 an das Plangebiet an. Ein Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm der B 2 ist nicht vorhanden. Im direkten, südlichen Anschluss befindet sich eine Tierarztpraxis (Keplerstraße 9, Flst. Nr. 1093). Der Etzelbach selbst wird verdolt unter der B°27 durchgeführt und verläuft in einer mehrere Meter tiefen Einschnittslage. Aufgrund der Topografie ist nicht mit Hochwassergefahren zu rechnen. Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg stellt keine Überflutungsbereiche im Plangebiet dar.

Westlich schließt die Keplerstraße und das Quartier „Stingstraße / Etzelbach“ mit insgesamt 9 Stadthäusern mit polygonalen Grundrissen, einer jeweils 3-geschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage mit 2 Ebenen an. Die Bebauung dieses insgesamt 9.334 m² großen Areals ging auf einen Realisierungswettbewerb zurück. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2018 zum Abschluss gebracht. Das vorliegende Plangebiet zwischen Keplerstraße und B 27 war im Jahr 2014 zunächst Teil des Aufstellungsbeschlusses ‚Stingstraße/Etzelbach‘. Im Laufe des Verfahrens wurde beschlossen, dass das Verfahren zwischen Keplerstraße und Bundesstraße B 27 erst bei Vorliegen konkreter Bauabsichten weitergeführt werden soll, was nun der Fall ist.

Über die Stingstraße und Charlottenstraße ist das Plangebiet an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hinzu kommt die sehr zentrale Lage mit wenigen Gehminuten bis zur Stadthalle und der Fußgängerzone. Grundsätzlich lässt es sich von einem sehr gut integrierten Standort sprechen, der im Verhältnis zu seiner Anbindung untergenutzt ist und grundsätzlich erhebliche Potentiale für eine Innenentwicklung bietet.

Planung Wohnbaugenossenschaft Balingen eG (Anlage 6)

Geplant ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 40 Wohneinheiten, bestehend aus einem Punkthaus direkt an der Keplerstraße (Flurstücks 1094/3) und einem L-förmigen Gebäuderiegel, der parallel zum Etzelbach und zur B°27 geführt werden soll. Entstehen soll eine 3-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss bzw. eine 4-Geschossigkeit. Die geplante Laubengangerschließung zur B 27, wie auch ein 2-geschossig geplantes Garagenbauwerk mit rund 68 Stellplätzen und Lärmschutzaufbau zur B 27, sollen einen angemessenen Lärmschutz gegenüber der B 2 herstellen bzw. gewährleisten. Der Übergang zwischen B 27 und den Garagen soll intensiv begrünt werden und dabei insbesondere auch das Erscheinungsbild dieses Lärmschutzbauwerks verbessern.

Erschließung

Die Erschließung der neuen Wohngebäude soll über Keplerstraße erfolgen, die bisher nicht endgültig ausgebaut und beitragsrechtlich abgerechnet ist. Der zukünftige Ausbaustandard der Keplerstraße als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,50 m wurde bereits mit dem

Bebauungsplan „Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1“ planungsrechtlich festgesetzt und gesichert. Ein entsprechender städtischer Grunderwerb wurde in Zusammenhang mit der Überplanung ‚Stingstraße/Etzelbach‘ realisiert.

Planungsrechtliche Situation / Änderung von Bebauungsplänen und Baulinien (Anlage 3)

Zur Realisierung einer bis zu 4-geschossigen Wohnbebauung entsprechend den Vorentwürfen der Wohnbau Balingen ist ein qualifizierter Bebauungsplan notwendig, der die Bebaubarkeit, die Erschließung sowie die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen untersucht und regelt.

Auf der Grundlage der bisher bestehenden Baulinienpläne sowie der ausgewiesenen Baufenster und Bauverbote ist eine verdichtete Bebauung derzeit nicht zulässig. Das Plangebiet ist bisher teilweise durch den Baulinienplan „Baulinienfeststellung zwischen Hirschbergstr. und Stingstr. und Eyachstr. und Bundesstraße 27“ (Rechtskraft 24.02.1961) überplant. Eine weitere Baulinie (Rechtskraft 08.12.1931) verläuft parallel zur Kepler- und Etzelbachstraße.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1“ (Rechtskraft 14.06.2018) an. Auch für dieses Areal wurde ein Bebauungsplanverfahren einschließlich Realisierungswettbewerb durchgeführt, das 2018 zum Abschluss gebracht wurde.

Planungsziel

Die Bebaubarkeit des Plangebietes soll durch planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen geregelt werden. Über das Bebauungsplanverfahren verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, in integrierter Lage eine geordnete Innenentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die innenstadtnahe Lage ist das Plangebiet bestens für eine Nachverdichtung geeignet. Eine qualifizierte Überplanung des Bereichs entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert. Als Art der baulichen Nutzung soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für gewerbliche Nutzungen und Dienstleister ist die Erschließung eher ungeeignet. Analog zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Stingstraße / Etzelbach – Teilbereich 1“, soll entlang des Etzelbachs ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite sowie eine öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt werden.

Lärm (Anlage 5)

Von der B 27 gehen regelmäßig erhebliche Lärmbelastungen für das Plangebiet aus. Entlang der B 27 fällt das Gelände von der Stingstraße, die mittels einer Brücke über die Bundesstraße geführt wird, bis zum Etzelbach stark ab. Das hat zur Folge, dass der südliche Teil des Plangebietes deutlich über der Bundesstraße liegt, während am Nordrand des Gebietes die B 27 mehrere Meter über dem angrenzenden Geländeniveau verläuft.

Ein Lärmschutz wurde in diesem Bereich in der Vergangenheit nicht erstellt.

Die bestehende Lärmschutzwand entlang der B°27 endet knapp unterhalb der südlichen Geltungsbereichsgrenze, auf Höhe des Flurstücks 1093/3. Weitere Lärmemissionen können von der Stingstraße ausgehen.

Zur Beurteilung der Situation wurde vorab eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ein erster Zwischenbericht mit Datum vom Juni 2022 liegt vor (Anlage 5).

Ohne Schallschutzmaßnahmen liegen die Lärmimmissionen im Plangebiet im gesundheitsgefährdenden Bereich (70 dB(A)). Grundsätzlich sollen aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Schallschutzmaßnahmen vorgezogen werden.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden verschiedene aktive Schallschutzmaßnahmen modelliert. Generell kann davon ausgegangen werden, dass, je höher die aktive Schallschutzmaßnahme ist, desto geringer sind die Anforderungen an den dahinterliegenden passiven Schallschutz.

Die Planung der WBG orientiert sich an der Variante LS 1a aus dem Zwischenbericht. Diese geht

von einem 8,5 m hohen Schallschutzbauwerk gemessen von der Fahrbahnhinterkante der B 27 aus. Dabei sollen die Garagen selbst als Lärmschutz mit einem zusätzlichen schallschützenden Auf- bzw. Anbau fungieren. Die Lärmimmissionen im dahinterliegenden Plangebiet werden damit um bis zu 10 dB(A) reduziert. Dies hat zur Folge, dass die Anforderungen an den passiven Lärmschutz vom Lärmpegelbereich V (ohne aktive Schallschutzmaßnahmen) auf den Lärmpegelbereich III + IV reduziert werden können. Abweichend davon besteht im nordöstlichen Bereich keine Möglichkeit zur aktiven Lärmreduzierung. Die B 27 liegt in diesem Bereich deutlich oberhalb des Plangebietes. Zum Schutz der nordöstlichen Gebäudekanten besteht nur die Möglichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen. Der Laubengang sowie die Planung der Wohnungen mit Blick auf eine Anordnung lärmempfindlicher Nutzungen und Balkone auf die lärmabgewandte Seite, tragen ebenfalls zur Lärmreduzierung bei. Durch die geplanten Maßnahmen zum Schallschutz profitieren dabei auch zugleich die bestehenden Wohngebäude im westlichen Anschluss an das Plangebiet.

Das Kosten-Nutzen-Verhältnis eines aktiven Schallschutzbauwerks unmittelbar an der B 27, in Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand ist nicht gegeben. Eine entsprechende Untersuchung wurde bereits durch das Büro Breinlinger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Stingstraße/Etzelbach durchgeführt.

Anbauverbot

Zur B 27 besteht ein Anbauverbot in einem Abstand von 20 m. Mit der vorliegenden Planung kann dieser Abstand mit dem Garagen- und Lärmschutzgebäude nicht eingehalten werden. Da eine Ausnahmegenehmigung notwendig wird, wurden bereits Vorgespräche mit dem dafür zuständigen Regierungspräsidium Tübingen geführt. Auf der Grundlage der Vorgespräche, wird vorliegend mit einem Abstand von 12 m geplant. Im Laufe des Verfahrens muss der Sachverhalt weiter mit dem Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 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.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§°3 Abs. 1 und § 4 Abs.°1 BauGB) soll durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt für das Plangebiet eine Wohnbauflächen sowie entlang des Etzelbach eine Grünfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist vor diesem Hintergrund nicht notwendig, die vorliegende Planung ist aus dem Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt (Anlage 4).

Umsetzung der Planung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften beabsichtigt die Wohnbau Balingen zeitnah die Planung zu konkretisieren und ein Baugesuch zu erstellen.

Sabine Stengel