

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>nicht öffentlich</b>	am 14.09.2016	Vorberatung
Ortschaftsrat Weilstetten	<b>öffentlich</b>	am 20.09.2016	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 27.09.2016	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Stollenau / Römerstraße', Balingen-Weilstetten**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen: 2

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Lageplan mit Flächenangaben, Gewässerrand und Grundriss projektiertes Pflegeheim des Trägers BeneVit

#### Beschlussantrag:

Für den Bereich ‚Stollenau / Römerstraße‘ sollen entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan ein Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt werden, ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und im Rahmen der Innenentwicklung die Bebaubarkeit und Erschließung östlich der Straße Stollenau insbesondere mit einem Pflegeheim zu regeln sowie einen Grünzug und Gewässerrand westlich des Lochenbaches im Bebauungsplan auszuweisen und zu sichern.

Das Bebauungsplanverfahren soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann abgesehen werden.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll durchgeführt werden.

#### Besonderer Hinweis:

Die Verfahrens- und Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens belaufen sich auf ca. 25.000 €. Hinzu kommen Kosten für weitergehende Untersuchungen, z.B. Artenschutz sowie Kosten für die Erschließungsplanung. Die genauen Planungskosten werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt. Die Erschließungskosten können im gesetzlichen Rahmen über Erschließungsbeiträge refinanziert werden.



## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das zur Überplanung anstehende, insgesamt ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage im Stadtteil Weilstetten.

Unmittelbar angrenzend befindet sich das Lochenbad, auf dessen Parkplatz auch wöchentlich ein kleiner Wochenmarkt stattfindet. In Nachbarschaft liegen zwei Kindergärten, das Schulareal und der Festplatz sowie im Weiteren das Nahversorgungszentrum Grauenstein. Das Areal wird im Westen durch die Straße Stollenau begrenzt, die derzeit vorrangig dem Fußgänger- und Radfahrverkehr sowie der Erschließung der angrenzenden Kindergärten dient. Im Süden grenzt die Römerstraße an, im Osten verläuft der Lochenbach.

Einst war dieses sich vollständig in städtischem Eigentum befindliche Areal für den Bau einer Sporthalle reserviert. Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen – Gründung des HBW Balingen - Weilstetten, Aufstieg Handball-Bundesliga, gestiegene Besucherzahlen und Bau der SparkassenArena - wurde das Vorhaben am Standort Weilstetten jedoch damals nicht umgesetzt.

Aktuell wird in Weilstetten ein geeignetes städtisches Grundstück für ein Alten- und Pflegeheim gesucht. Der Betreiber BeneVit (Kaspar Pfister) hat auf Nachfrage durch die Ortschaftsverwaltung ein grundsätzliches Interesse am Standort Weilstetten mit seinen über 3.700 Einwohnern. Seitens des Ortschaftsrats Weilstetten und des Ortsvorstehers wird das Projekt nachhaltig unterstützt.

### **Planungsziel**

Über den Bebauungsplan kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Areal besonders für größere Vorhaben und Sonderbauten, wie auch als Standort für ein Pflegeheim. Es sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im westlichen Teilbereich des Areals geschaffen werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Alten- und Pflegeheime sind dem Wohnen zuzuordnen und im Speziellen in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und anzusiedeln. Neben Wohngebäude sind in Allgemeinen Wohngebieten zudem üblicherweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Baunutzungsverordnung) zulässig. Die konkrete Prüfung und Festsetzung der allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll zudem geprüft werden, in wieweit auch im südlichen Bereich entlang der Stollenau auf den dort ebenfalls im städtischen Eigentum befindlichen Flächen eine mittelfristige bauliche Entwicklung erfolgen kann, dessen Erschließung über die Römerstraße möglich wäre. Konkrete bauliche Vorstellungen für diesen ca. 4.950 m<sup>2</sup> großen Bereich bestehen bisher nicht.

Die Ausweisung einer ca. 0,85 ha großen Wohnbaufläche westlich der bisher nur einseitig bebauten Straße Stollenau soll unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen und der Schonung von Außenbereichsflächen dienen.

In diesem Zusammenhang wird auch die Erschließung des Areals geregelt werden. Der zukünftige Ausbaustandard der Straße Stollenau soll verbindlich entsprechend den zukünftigen verkehrlichen Anforderungen festgelegt werden.

Der großzügige, den gesamten Verlauf des Lochenbachs begleitende, innerörtliche Grünzug

soll darüber hinaus bestehen bleiben und dauerhaft gesichert werden. Der Gewässerrand mit seiner gesetzlichen Vorgabe von 5 m ab Böschungsoberkante und die HQ 100 Ausweisung für den Hochwasserschutz fließen ebenfalls in die Planung ein bzw. werden von der geplanten Bebauung nicht tangiert.

### **Bauvorhaben**

Auf einem neu zu bildenden Grundstück mit ca. 3.700 m<sup>2</sup>, angrenzend an das Lochenbad, wäre die Errichtung eines Pflegeheims mit ca. 50 Pflegeplätzen entsprechend den Vorstellungen und Anforderungen des Interessenten BeneVit, vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter Kaspar Pfister grundsätzlich möglich.

Von Betreiberseite geplant ist ein 2-geschossiges, gewinkelttes Gebäude mit flach geneigtem Satteldach (ca. 28° Neigung), wie es von Benefit baugleich bereits auch in Burladingen errichtet wurde. Auf die Anlage 3 zur Vorlage wird verwiesen. Im Dachgeschoss soll die Verwaltung des Pflegeheims untergebracht werden, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss sollen sich die ca. 50 Pflegezimmer mit Einzelbelegung befinden.

Beim von Benefit geplanten, sogenannten Hausgemeinschaftskonzept ist jede Bewohnereinheit ‚Wohnung‘ mit bis zu zwölf Bewohnern belegt, die über eigene, gemeinschaftliche Wohn- und Essräume verfügen. Der Tagesablauf wird durch Präsenzkräfte (Hauswirtschafts- oder Pflegepersonal) gestaltet. Dies beinhaltet z. B. auch die Zubereitung der Mahlzeiten, die in jeder Wohneinheit dezentral erfolgt. Die Planung und Durchführung der Pflege erfolgt durch einen zentralen Pflegedienst für die gesamte Einrichtung.

Der Betreiber hat ein Konzept, das auch schon in Balingen nachgefragt wurde. Zum jetzigen Zeitpunkt hat die BeneVit Gruppe nach eigenen Angaben 26 Einrichtungen mit über 2000 Pflegeplätzen in Betrieb. Als Referenz wurde unter anderem das Seniorenheim in Burladingen in der Ambrosiums-Heim-Straße benannt. Der Ortschaftsrat Weilstetten hat sich bereits vor Ort einen Eindruck von der Einrichtung eingeholt.

Voraussetzung für eine Umsetzung ist der Grunderwerb von der Stadt Balingen.

### **Erschließung / Erschließungsbeiträge**

Der Bebauungsplan gibt den zukünftigen Ausbaustandard für die Straße Stollenau entsprechend seiner Erschließungsfunktion vor. Vorgesehen ist nach aktuellem Planungsstand und voraussichtlichem Verkehrsaufkommens eine Ausbaubreite von 4,50 m im Mischverkehrsprinzip. Ein gefahrloses Nebeneinander von Fußgänger und Fahrverkehr zum geplanten Pflegeheim wird bei dieser Ausbaubreite und Schrittgeschwindigkeit für den Autofahrer als machbar angesehen.

Die Straße ist bisher nicht endgültig ausgebaut und wird überwiegend als asphaltierter Fußweg genutzt, der der Erschließung der Kindergärten sowie der Garagenschließung im Einmündungsbereich zur Römerstraße dient.

Die erstmalige, endgültige Herstellung der Straße Stollenau zwischen Schulstraße und dem geplanten Pflegeheim als ‚Anliegerweg‘ ohne Durchfahrtsfunktion mit einer Breite von 4,50 m unterliegt dem Erschließungsbeitragsrecht. In wieweit zudem ein Ausbau der Stollenau bis zur Römerstraße erfolgen soll und kann, bleibt zunächst dem weiteren Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

### **Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich**

Bisher ist das Areal nicht überplant.

Bei dem Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann das Bebau-

ungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden.

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, un bebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Die Ausweisung des Grünzugs entlang des Lochenbaches dient dem Erhalt, der Transparenz und der Rechtsklarheit.

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. Die Umweltbelange werden im Rahmen der Abwägung behandelt und in der Planung in angemessenem Umfang berücksichtigt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird derzeit durchgeführt.

### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet teils als Fläche für den Gemeinbedarf und teils als Grünfläche dargestellt. Anstatt einer Fläche für Gemeinbedarf müsste – abhängig von der weiteren Planung – eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan kann dann im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Sabine Stengel