

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 30.11.2016	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 13.12.2016	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Änderung Schmiden II, Liegnitzer Straße, Flst.Nr. 3935', Balingen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Entwurf Wäschle Architekten, Erdgeschoss und Schnitt
4. BPL-Auszug Schmiden II, zeichn. Teil

#### **Beschlussantrag:**

Für das an der Liegnitzer Straße gelegene Grundstück, Flst.Nr. 3935 soll, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, der Bebauungsplan ‚Schmiden II‘ (Rechtskraft 13.03.1964) mit dem Ziel geändert werden, im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung, den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen planungsrechtlich zu regeln.

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.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Die Kosten werden im Rahmen des Verfahrens ermittelt.

Der Grundstückseigentümer ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten, die der Stadt Balingen für die Änderung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wird auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Das zur Überplanung anstehende Areal liegt im Balingen Stadtgebiet „Auf Schmiden“. Das Quartier zwischen Liegnitzer Straße, Breslauer Straße und der Straße Auf Schmiden ist geprägt von Mehrfamilienhausbebauungen. Die Gebäude sind Anfang der 1960er Jahre entstanden und befanden sich einst in städtischem Eigentum. Heutiger Eigentümer ist die Wohnbau Balingen.

Aktuell liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Schmiden II für den Teilbereich Liegnitzer Straße 1, 3 und 5 durch den Grundstückseigentümer, die Wohnbau Balingen, vor, mit dem Ziel der Nachverdichtung mittels sozialverträglichem Wohnungsbau.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 3935 weist eine Flächengröße von 3.777 m<sup>2</sup> auf. Bebaut ist das Grundstück mit einer 3-geschossige Mehrfamilienhausbebauung und Satteldach (Dachneigung 37 Grad). Auf dem Grundstück befinden sich die dazugehörigen Garagen und Stellplätze. Nach Westen grenzt eine öffentliche Fläche an, die unter anderem als Bushaltestelle und als Glascontainerstandort dient.

### **Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets „Schmiden II. Teil“ mit Rechtskraft vom 13.03.1964. Die bisherige Festsetzung weist auf dem Grundstück ein Baufenster für eine 3-geschossige Bebauung – Liegnitzer Straße 1 und 3 – sowie ein weiteres Baufenster entlang der westlichen Grundstücksgrenze aus, auf dem eine eingeschossige Bebauung möglich ist. Dieses Baufenster wurde bis dato nicht ausgenutzt. Im Weiteren befinden sich auf dem Grundstück noch 2 Baufenster für Garagen, die ebenfalls bisher nicht realisiert wurden.

### **Geplante Neubebauung**

Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ist im nördlichen Teil des Grundstücks der Neubau eines 4-geschossigen Gebäudes mit Flachdach, 24 Wohneinheiten und Laubengangerschließung geplant. Die barrierefreien Wohnungen sollen zu sozialverträglichen Preisen vermietet werden. Geplant ist auch der Neubau von 32 Garagen sowie 17 Stellplätze.

Zur Umsetzung der Planung ist teilweise der Zuerwerb städtischer Fläche entlang der Straße Auf Schmiden, verbunden mit einer Grundstücksneuordnung erwünscht. Bushaltestelle und eine Umspannstation müssten verlegt und der Standort für die Glascontainer muss neu definiert werden. Da es sich um eine bisher weitgehend ungestaltete Asphaltfläche handelt, ist deren Einbeziehung in das Baugrundstück städtebaulich sinnvoll und wünschenswert.

### **Bebauungsplanänderung**

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Dabei müssen verschiedene planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, z.B. zur überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossigkeit und Dachform angepasst und geändert werden.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Grundstück sehr gut für eine Nachverdichtung. In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich ein Nahversorgungsbereich. Die Grundversorgung kann fußläufig getätigt werden. Die zusätzliche Nähe zur örtlichen Bushaltestelle Auf Schmiden erhöht die Attraktivität der innerörtlichen Wohnlage.

Die Nachverdichtung soll unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen und der Schonung von Außenbereichsflächen dienen.

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

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. 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.

Durch die Ermöglichung der Nachverdichtung im Innenbereich werden entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

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 Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen von 2001 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot ist somit entsprochen. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

### **Umsetzung der Planung**

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung kann die Umsetzung der innörtlichen Nachverdichtungsmaßnahme beginnen. Der Baubeginn ist möglichst zeitnah noch im Jahr 2017 geplant.

Sabine Stengel