

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 07.02.2024	Vorberatung
Ortschaftsrat Frommern	<b>öffentlich</b>	am 22.02.2024	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 27.02.2024	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "4. Änderung des Bebauungsplans Hesselberg I, Rohrackerstraße/Hesselbergstraße, Flst.Nr. 994/2", Balingen-Frommern**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen

- Anlage 01 Lageplan
- Anlage 02 Luftbild
- Anlage 03 Schrägluftbild
- Anlage 04 Bebauungspläne

#### Beschlussantrag:

1. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung einschließlich der zulässigen Anzahl der Wohnungen, die Parkierung und die Zufahrtssituation, auch unter Würdigung der topographischen Bedingungen sowie der neu errichteten Bebauung im Umfeld, überprüft und ggf. neu festgesetzt werden.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen, eine Ausgleichsbilanzierung ist nicht vorgesehen, jedoch wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der durch die vorliegende Bebauungsplanänderung und durch das Bebauungsplanverfahren verursachten Kosten ist noch nicht erfolgt.

**Besonderer Hinweis:**

-

## **Sachverhalt:**

### **1. Ausgangssituation**

Das rund 1.540 m<sup>2</sup> große, zur Überplanung anstehende Grundstück Flst.Nr. 994/2 befindet sich im Ortsteil Frommern, in südlicher Randlage des Wohngebiets Hesselberg, und ist mit dem Wohngebäude Rohrackerstraße 24 bebaut. Erschlossen ist das Grundstück über die südlich verlaufende Rohrackerstraße.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Wohnbebauung.

Im Februar 2021 wurden die beiden östlich gelegenen Wohngebäude Hesselbergstraße 26 und 28 genehmigt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde eine 2-geschos-sige Bebauung mit Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach errichtet.

Das Gebäude Hesselbergstraße 26 hat 10 Wohneinheiten. Im Gebäude Hesselbergstraße 28 befinden sich 8 Wohneinheiten. Die Gebäude haben eine gemeinsame Tiefgarage. Die neuen Wohnungen wurden Ende 2023 fertiggestellt, fast vollständig verkauft und durch die Eigentümer oder Mieter bezogen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Jahr 2021 wurde die Gesamtzahl an Wohnungen in dem Plangebiet mit den Nachbarn und den kommunalen Gremien sehr weitgehend diskutiert. Dabei wurde vom Ortschaftsrat Frommern betont, dass angesichts der damals geplanten Anzahl von zusätzlich 18 Wohneinheiten, im Bereich des Bestandsgebäudes der ehemaligen Arztpraxis, Rohrackerstraße 24, maximal 3 weitere Wohneinheiten in dem vergleichsweise sehr großvolumigen Gebäude entstehen dürften.

Das Bestandsgebäude Rohrackerstraße 24 wurde mehrere Jahre vermietet.

### **2. Planungsrechtliche Situation**

Das zur Überplanung anstehende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „3. Änderung des Bebauungsplans Hesselberg I im Bereich Rohrackerstraße / Hesselbergstraße“ mit Rechtskraft von 22.12.2011.

Ziel dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 2011 war eine Nachverdichtung und zeitgemäße Bebauung des rund 6.000 m<sup>2</sup> großen, stark untergenutzten Areals Ecke Rohrackerstraße/Hesselbergstraße. Überplant wurde das mit dem Wohnhaus/Arztpraxis bebaute Grundstück Rohrackerstraße 24 mit ca. 5.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie 2 kleinere städtische Grünflächen. Im Wege der Grundstücksneuordnung sind auf dem Areal 4 weitere Wohngebäude mit unterschiedlichen Kubaturen, davon 2 Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen entstanden. Insgesamt handelt es sich, incl. der beiden Einfamilienhäuser, um rund 20 zusätzliche Wohneinheiten. Die realisierte Bebauung fügt sich nach städtebaulichen Kriterien gut in seine Umgebung ein.

### **2. Baugesuch Rohrackerstraße 24**

Der Projektentwickler/Bauherr beabsichtigt den Abbruch und die Neuerrichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Rohrackerstraße 24. Ein Bauantrag wurde am 12.05.2023 bei der Unteren Baurechtsbehörde eingereicht. Das bestehende Gebäude soll abgebrochen und ein Wohngebäude mit 8 Wohnungen und 12 Stellplätzen, davon 6 im Untergeschoss des Gebäudes errichtet werden.

Die im Rahmen der Beratung durch die Baurechtsbehörde, unter Würdigung der Gesamtlage, der Kubatur, der Topographie und der Stellplatzsituation vorgeschlagene Reduzierung der

Anzahl der Wohnungen von 8 auf 6, wurde, trotz einer vom Investor zwischenzeitlich durchgeführten Umplanung bei seinem Vorhaben, nicht umgesetzt. Der Rahmen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2011 ist weiterhin überschritten (Vollgeschoss statt Staffelgeschoss, Überschreitung der Geschossflächenzahl). Die Zufahrt zur Tiefgarage ist nur ungenügend auf die vorhandene Topographie abgestimmt und zerteilt die Freianlagen. Auch die im Plan dargestellte Begrünung ist lückenhaft und nicht qualifiziert.

Der Ortschaftsrat Frommern hat dem Bauvorhaben in informeller Vorberatung, insbesondere mit Blick auf die geplante Anzahl der Wohnungen, nicht zugestimmt.

### **3. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes**

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens soll das im Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Parkierung und der Zufahrtssituation, auch unter Würdigung der topographischen Bedingungen sowie der neu errichteten Bebauung im Umfeld, überprüft werden. Die maximale Zahl der zulässigen Wohnungen soll mit Blick auf die Verträglichkeit für das Gesamtareal, unter Würdigung der Erschließungssituation über die Rohackerstraße, untersucht und auf der Grundlage von § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB), unter Abwägung der unterschiedlichen privaten Belange und Interessen, der Gebietsverträglichkeit und den Wohnbedürfnissen, festgesetzt werden. Bisher enthält der Bebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen.

### **4. Bebauungsplanverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Der Geltungsbereich umfasst weniger als zwei Hektar. Nachdem auch die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 BauGB wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst, so dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen (rechtskräftig seit 08.03.2002) weist für den Bereich eine Wohnbaufläche aus.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden. Eine Artenschutzprüfung soll in Auftrag gegeben werden.

### **5. Umsetzung der Planung**

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses und der vorliegenden Zielsetzung kann die Entscheidung über den Bauantrag nach § 15 BauGB für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten ausgesetzt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird. Zur Sicherung der Planung kann im Anschluss eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen werden.

Sabine Stengel

