

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 19.06.2024	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 24.06.2024	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 02.07.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Au - 1. Änderung", Balingen-Endingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01 Abgrenzungsplan
- Anlage 02 Luftbild mit Abgrenzung
- Anlage 03 Auszug FNP
- Anlage 04 Rechtskräftige Bebauungspläne
- Anlage 05 Auszug ISEK Endingen 2035+

Beschlussantrag:

1. Für den Geltungsbereich entsprechend dem Abgrenzungsplan (Anlage 01) sollen die Bebauungspläne ‚Au‘ und ‚Au-Neufestsetzung‘ geändert und ein Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt werden, die bauplanungs- und –ordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und Erschließung eines Pflegeheimes, ggf. mit betreutem Wohnen oder ähnlichen Wohnformen, zu schaffen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanes können noch nicht konkret beziffert werden. Die Verfahrens- und Planungskosten werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende, insgesamt ca. 5.800 m² große, städtische Plangebiet befindet sich im Stadtteil Endingen, am nördlich gelegenen Stadtteileingang. Südlich, aber topographisch tiefer gelegen, grenzt das Areal an die Bundesstraße B 27 an. In der Nachbarschaft, südwestlich gelegen, befindet sich der städtische Kindergarten von Endingen mit verschiedenen Spiel- und Grünflächen sowie eine Mehrfamilienbebauung als Geschosswohnungsbau. Nördlich an das Areal angrenzend verläuft die ‚Steinach‘, ein Gewässer 2. Ordnung. Im Gewässerrandstreifen befinden sich ausgewiesene Offenlandbiotope. Das Plangebiet endet nordöstlich am städtischen Wegegrundstück, ‚Staigle‘.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 41 (Teilbereich), 1752, 1758 (Teilbereich) und 1760 (Teilbereich). Das Plangebiet befindet sich vollständig im städtischen Eigentum und wird durch die Straße, ‚Au‘ erschlossen.

Die Grundstücke, Flurstück Nrn. 41, 1752 und 1758 sind nicht bebaut oder intensiv genutzt. Es handelt sich um Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern. Auf dem im Plangebiet gelegenen Grundstück, Flurstück Nr. 1760 befindet sich das ehemalige Behelfswohngebäude, ‚Staigle 1‘. Die Behelfswohngebäude, ‚Staigle 1, 3 und 5‘ werden derzeit zurückgebaut.

2. ISEK

Im Rahmen der Ausarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes ISEK Endingen 2035+ wurden eine mehrere Bürgerbeteiligungen durchgeführt. Die Bürgerinnen und Bürger haben dabei die Entwicklung eines Mehrgenerationen-Zentrums in Verbindung mit Infrastrukturen für die Pflege (Pflegeheim, stationäre Einrichtung) am vorliegenden Standort verortet.

Der Vorschlag wurde fachlich geprüft und bewertet und als wichtiges Zukunftsprojekt (Nr. 23) in das ISEK aufgenommen (siehe Auszug ISEK Endingen 2035+ im Anhang).

3. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan, ‚Au‘ aus dem Jahr 1974 überplant. Der Bebauungsplan weist eine Erschließung und verschiedene Grünflächen aus. Im Jahr 1996 erfolgte durch den Bebauungsplan, ‚Au-Neufestsetzung‘ (siehe Anlage 04) eine Änderung und Erweiterung. Die Bebauungsplanänderung weist im Bereich des Flurstücks Nr. 41 eine Fest- und Spielwiese, Stellplätze und bauliche Nebenanlagen aus. Für Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nrn. 1758 und 1760 wurde der Bebauungsplan damals nicht genehmigt. Dieser Bereich ist somit nicht qualifiziert überplant. Es handelt sich aber um bebaute Grundstücke (Behelfswohngebäude ‚Staigle 1‘)

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung und der qualifizierten Überplanung sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Erschließung, Neuordnung und Bebauung des Areals bedarfsorientiert untersucht und neu festgesetzt werden.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Gelände besonders für größere Vorhaben und Sonderbauten, wie auch als Standort für ein Pflegeheim mit insgesamt 50 bis 75 Pflegeplätzen, senioren- und altersgerechtes Wohnen, betreutes oder evtl. auch generationsübergreifendes Wohnen, Sonderwohnformen wie Wohngemeinschaften sowie ergänzende Pflegekonzepte (z.B. Tagespflege) und Nutzungen sowie ggf. für Gemeinbedarfseinrichtungen.

Dahingehend sollen die planungsrechtlichen Vorgaben für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), eines Mischgebietes oder eines Sondergebietes geprüft werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorrangig dem Wohnen. Auch in Pflegeheimen wird ‚gewohnt‘. Sie sind somit zunächst, was die Art der baulichen Nutzung angeht, dem Wohnen zuzuordnen. Die konkrete Prüfung und Festsetzung des Baugebietes soll nutzungs- und konzeptorientiert erfolgen.

Die Erschließung, die überbaubare Grundstücksfläche und das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben sollen im Verfahren ermittelt und festgesetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollen zudem die verkehrlichen, wasserrechtlichen, lärm-, natur- und artenschutzbezogenen sowie die weiteren öffentlichen und privaten Belange fachlich geprüft werden. Die zukünftige Erschließung des Areals ist zu regeln. Auch die Erschließung und Nutzbarkeit der angrenzenden städtischen Flächen ist im Rahmen der Planung sicherzustellen. Durch die unmittelbare Nähe zur ‚Steinach‘ sind der gesetzlich vorgegebene Gewässerrandstreifen von mind. 5 m ab Böschungsoberkante und die Überflutungsflächen in der Planung zu berücksichtigen. Mit Blick auf die südlich der Grundstücke verlaufenden Bundesstraße B 27 ist eine schalltechnische Untersuchung notwendig. Mit dem vorhandenen Gehölzbestand wird eine vollumfängliche artenschutzrechtliche Untersuchung (SaP) notwendig.

5. Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Bei der Überplanung, Erschließung und Bebauung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Es sollen die Voraussetzungen für eine innerörtliche Bebauung sowie Infrastrukturmaßnahmen geschaffen werden. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen wird.

Es soll ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne werden im Bereich des Plangebiets geändert.

Eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren soll auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses im Anschluss erfolgen.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbi-

lanzierung 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 (SaP) soll ab 2025 durchgeführt werden. Die weiteren, notwendigen Untersuchungen werden im Rahmen des Verfahrens in Auftrag gegeben.

6. Flächennutzungsplan

Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche mit Sportplatz/Festplatz ist eine Berichtigung notwendig. Die Berichtigung ist abhängig von den kommenden Planungen und vorgesehenen Nutzungen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

7. Umsetzung der Planung

In engem zeitlich und sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren kann eine Konzeptvergabe erstellt, beschlossen und durchgeführt werden.

Sabine Stengel