

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 05.02.2025	Vorberatung
Ortschaftsrat Endingen	öffentlich	am 10.02.2025	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 18.02.2025	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Schömberger Straße, Flst.Nrn. 16,18, und 19,, Balingen-Endingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01_Abgrenzungsplan
- Anlage 02_Luftbild
- Anlage 03_rechtskräftige Bebauungspläne
- Anlage 04_Auszug Flächennutzungsplan
- Anlage 05_historische Karte Endingen

Beschlussantrag:

1. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung/Werbeanlagen“ liegenden Flurstücke 16, 18 und 19 in Balingen-Endingen sollen ein qualifizierter Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften (Anlage 01) aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise und die Erschließung, insbesondere die privaten Erschließungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu regeln.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einer Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 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. 2.660 m² große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Endingen. Das Plangebiet setzt sich aus 3 bebauten Grundstücken (Schömberger Straße 42, 42/1 und 44) zusammen. Das im Plangebiet gelegene Gebäude Schömberger Straße 40 steht unter Denkmalschutz (Bauernhaus, zweigeschossig, verputzt, 17. Jahrhundert, Dachstuhl 1956 erneuert). Auch bei dem benachbarten Gebäude Schömberger Straße 38, das an das Plangebiet angrenzt, handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Bauernhaus.

Der Geltungsbereich wird südlich durch die sehr stark befahrene Schömberger Straße (B27) begrenzt und erschlossen. Nördlich an das Areal angrenzend verläuft die „Steinach“, ein Gewässer 2. Ordnung. Östlich und westlich grenzen private Grundstücke an.

Die Umgebungsbebauung und die Grundstücke im Geltungsbereich selbst sind geprägt von ehemaligen Bauernhäusern, 1-2 geschossige Gebäude mit Ökonomieteil, welche teilweise über 200 Jahre alt sind.

Die Grundstücksaufteilung und Gebäudestellung im zur Überplanung anstehenden Gebiet ist bereits im Lageplan aus dem Jahr 1837 sichtbar (Anlage 05). Schon vor fast 200 Jahren befand sich zwischen den Gebäuden Schömberger Straße 40 und 42 eine gemeinsame Zufahrt, die auch als Überfahrt zum hinterliegenden, bebauten Grundstück Schömberger Straße 42/1 genutzt wurde.

Diese Überfahrt bzw. private Verkehrsfläche ist allerdings weder öffentlich-rechtlich (z.B. über eine Baulast) noch privatrechtlich gesichert.

2. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen“ aus dem Jahr 2022, welcher sich entlang der Ortsdurchfahrt erstreckt. Durch diesen Bebauungsplan sind nur die straßenbegleitenden Grundstücksteile mit Bebauung überplant. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die zulässige Art der baulichen Nutzung aus und es werden unter anderem Aussagen zur Gestaltung von Werbeanlagen entlang der Schömberger Straße gemacht.

Die nun zur Überplanung anstehenden Grundstücke Schömberger Straße 40 und 42 liegen im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplans und sind als Mischgebiet (MI 1) ausgewiesen. Das teilweise bebaute Grundstück Schömberger Straße 42/1 (Flst. Nr. 18) ist bislang nicht überplant. Teilweise ist das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), teilweise dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen.

3. Planungserfordernis

Aufgrund von Verkaufsabsichten, Eigentümerwechseln und Nutzungsintensivierungen und –änderungen sowie einer unregelmäßigen Erschließung sind städtebauliche Spannungen entstanden. Auf der gemeinsamen Zufahrt, die den Charakter einer privaten Verkehrsfläche hat, wurde seitens des Grundstückseigentümers zwischenzeitlich ein Zaun errichtet, so dass sie für Erschließungszwecke nicht mehr genutzt werden kann. Eine

Mediation bei der Unteren Baurechtsbehörde mit den beteiligten Eigentümern führte zu keiner Einigung hinsichtlich der Erschließung.

Im Dezember 2024 ging bei der Stadtverwaltung ein Antrag zum Anbau einer Außentreppe und auf Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Gebäudes Schömberger Straße 42 ein. Im Erdgeschoss soll eine zweite Wohnung entstehen. Die bisherige Garage soll künftig als Technikraum genutzt werden. Es wurden Stellplätze zur Schömberger Straße hin sowie ein weiterer Stellplatz auf dem ehemals als private gemeinsame Verkehrsfläche genutzten Grundstücksteil beantragt.

Das nördlich liegende Gebäude (Schömberger Straße 42/1) ist als Wohngebäude mit dem Charakter einer Hinterhausbebauung genehmigt und seit rund 200 Jahren genutzt. Es steht seit kurzem leer und verfügt über keine gesicherte öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Erschließung mehr. Ein Verkauf oder eine Nutzungsaufnahme ist unter diesen Voraussetzungen kaum möglich. Eine privat-rechtliche Auseinandersetzung findet statt.

Auch das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Schömberger Straße 40 wurde in der Vergangenheit als Wohngebäude genehmigt und genutzt. Aktuell wird das Gebäude als eine Art von Monteurswohnen / Mitarbeiterbeherbergung / Beherbergungsbetrieb gewerblich genutzt. Eine Nutzungsänderung und ein Nachweis der Erschließung und Parkierung sind erforderlich. Der Eigentümer wurde aufgefordert, entsprechend tätig zu werden.

Aufgrund der nicht gesicherten Erschließung und der fehlenden Stellplätze sind Nutzungsänderungen beziehungsweise Nutzungsintensivierungen auf den im Geltungsbereich befindlichen Grundstücken baurechtlich zunächst nicht genehmigungsfähig.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche sowie Flächen für Stellplätze sollen neben der Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche, des Versiegelungsgrades und der Zulässigkeit von Einfriedungen im Bebauungsplan und durch Örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden. Alle drei Grundstücke weisen eine teilweise grenzständige Bebauung auf. Auch die Zulässigkeit von weiteren Grenzbebauungen bei Umnutzungen oder Nachverdichtungen soll im Verfahrens untersucht werden. Der Bebauungsplan soll Rechtssicherheit und Rechtsklarheit schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht eignet sich das Gebiet besonders für eine Mischnutzung. Als Art der baulichen Nutzung soll auch zukünftig ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Die Erschließung, die überbaubare Grundstücksfläche und das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Vorgaben sollen im Verfahren ermittelt und festgesetzt werden. Ziel der Planung ist außerdem die Sicherung und Erhaltung des gewässerbegleitenden Grünzugs zur Steinach und der Grünfläche mit Baumbestand im nördlichen Bereich des Bebauungsplans.

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. Durch die unmittelbare Nähe zur ‚Steinach‘ sind vorhandene Gewässerrandstreifen von ca. 20 – 30 m ab Geltungsbereichsgrenze und die Überflutungsflächen in der Planung zu berücksichtigen.

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 soll ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Schömberger Straße – Art der baulichen Nutzung und Werbeanlagen“ wird im Bereich des Plangebiets geändert.

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

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. Die weiteren, notwendigen Untersuchungen werden im Rahmen des Verfahrens in Auftrag gegeben.

ISEK

Die Neugestaltung und Aufwertung der historischen Ortsmitte ist im ISEK Eendingen 2035+ als Zukunftsprojekt 22 verankert. Das Bebauungsplanverfahren dient der Nutzung

6. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen ist die bebaute Fläche als gemischte Fläche ausgewiesen. Auf dem Flurstück Nr. 16 (Schömberger Straße 42) ist eine Fläche für Gemeinbedarf (ehemalige Post) im Flächennutzungsplan vorgegeben. Entlang der Steinach ist ein breiter Streifen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll lediglich im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Post“ angepasst werden und zukünftig ebenfalls eine gemischte Baufläche ausweisen. Die landwirtschaftliche Fläche im nördlichen Bereich soll erhalten bleiben. 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. Bauvorhaben

Die Entscheidung über Baugesuche kann nach § 15 BauGB auf der Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses durch die Untere Baurechtsbehörde geprüft werden. Ggf. kann eine Zurückstellung erfolgen.

Sabine Stengel

