



Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss Gemeinderat	öffentlich öffentlich	am am 24.03.2026	Vorberatung Entscheidung
--------------------------------------	--	---------------------	-----------------------------

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Keplerstraße/Etzelbach", Balingen

Billigung mit Auslegungsbeschluss Annahme Erschließungsangebot

Anlagen

- Anlage 01 Abwägungsprotokoll
- Anlage 02 Satzung
- Anlage 03 Zeichnerischer Teil
- Anlage 04 Textteil
- Anlage 05 Begründung
- Anlage 06 SaP
- Anlage 07 Lärmgutachten

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
3. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften „Keplerstraße/Etzelbach“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften sollen gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.
5. Die Stadt Balingen nimmt das Erschließungsangebot der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG zum Ausbau der Keplerstraße nördlich der Stingstraße an.



Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten	ca.	30.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
<u>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</u>	ca.	<u>3.200,00 €</u>
Planungskosten gesamt (vorläufig)	ca.	33.200,00 €

Mit dem Antragssteller wurde ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen, der die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und die anteilige Kostentragung regelt. Die Kosten für das Lärmgutachten trägt die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG.

Besonderer Hinweis:

Die schalltechnische Untersuchung, Büro ISIS – Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (Anlage 07) wurde fortgeschrieben. Im Textteil (Anlage 04) wurden die Festsetzungen zum Lärmschutz unter Nr. 8, und das Pflanzgebot unter Nr. 12.5 ergänzt. Der Satzungsentwurf (Anlage 02) und die Begründung (Anlage 05) wurden entsprechend angepasst.



Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das 6.327 m² große Plangebiet liegt zwischen der Keplerstraße und der Bundesstraße B 27 setzt sich aus den Grundstücken, Flst. Nrn. 1094/3, 1094/5, 1095/1, 1098, 1099/1 und 1099/4 zusammen. Erschlossen wird das Baugebiet über die Keplerstraße, die sich in einem schlechten, bisher nicht endausgebauten baulichen Zustand befindet und in Zusammenhang mit einer Nutzungsintensivierung eine Ausbaurfordernis aufweist.

Topographisch fällt das Gelände von Ost nach West ab. Im Norden grenzt der Etzelbach mit seinem Grünzug an das Areal an. Im Osten begrenzt die B 27 das Plangebiet. Eine Lärmschutzwand zur B 27 ist nicht vorhanden.

Der Etzelbach selbst wird verdolt unter der B 27 durchgeführt und verläuft in einer mehrere Meter tiefen Einschnittslage. Aufgrund der Topografie ist nicht mit Hochwassergefahren zu rechnen. Die Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg stellt keine Überflutungsbereiche im Plangebiet dar.

Westlich schließt die Keplerstraße und das Quartier „Stingstraße/Etzelbach“ mit insgesamt 9 Stadthäusern mit polygonalen Grundrissen, einer jeweils 3-geschossigen Bebauung zuzüglich Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage mit 2 Ebenen an. Die Bebauung des insgesamt 9.334 m² großen Areals ‚Am Etzelbach‘ ging auf einen Realisierungswettbewerb zurück. Das Bebauungsplanverfahren ‚Stingstraße/Etzelbach‘ wurde im Jahr 2018 zum Abschluss gebracht. Südlich grenzt ein 2-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit Walmdach, in welchem sich eine Tierarztpraxis befindet. Das Gebäude wurde in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet.

Die Grundstücke, Flst. Nrn. 1094/3 und 1094/5 befinden sich im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft Balingen. Die Bebauung, ein ehemaliges Hof- und Wohngebäude wurde zwischenzeitlich von Eigentümerseite zurückgebaut. Zur Umsetzung des Bauprojektes beabsichtigt die Wohnbaugenossenschaft das städtische Grundstück Flst.Nr. 1095/1 großteils zu erwerben. Ein entsprechender Verkaufsbeschluss wurde bereits gefasst. Veräußert werden soll eine Teilfläche des städtischen Grundstücks mit 1.415 m². Auf dem Grundstück Flst. Nr. 1095/1 befinden sich eine Trafostation. Dieser Grundstücksteilfläche mit 58 m² soll im städtischen Eigentum verbleiben.

Über die Stingstraße und die Charlottenstraße ist das Plangebiet an das inner- und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hinzu kommt die sehr zentrale Lage mit wenigen Gehminuten bis zur Stadthalle und der Balinger Fußgängerzone. Grundsätzlich handelt es sich um eine sehr gut integrierte Lage. Das Areal ist im Verhältnis zu seiner Anbindung untergenutzt und bietet grundsätzlich erhebliches Potential für eine Innenentwicklung.

2. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Auslegung

Auf der Grundlage einer ersten Planung der Wohnbaugenossenschaft Balingen eG wurde im Februar 2023 ein Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel eingeleitet, die Bebaubarkeit, die Erschließung sowie die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Verkehrslärm der B 27 zu untersuchen und die Bebaubarkeit durch die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu regeln. Auf die Vorlage Nr. 2023/023 wird verwiesen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 27.02.2023 bis zum 29.03.2023.

3. Planungsrecht / Änderung von Bebauungsplänen und Baulinien

Das Plangebiet war bisher teilweise überbaut. Es ist durch den Baulinienplan „Baulinienfeststellung zwischen Hirschbergstraße, Stingstraße, Eyachstraße und Bundesstraße

27“ (Rechtskraft 24.02.1961) überplant. Eine weitere Baulinie (Rechtskraft 08.12.1931) verläuft parallel zur Keplerstraße und Etzelbachstraße.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan „Stingstraße/Etzelbach – Teilbereich 1“ (Rechtskraft 14.06.2018) an. Auch für dieses Areal wurde ein Bebauungsplanverfahren einschließlich Realisierungswettbewerb durchgeführt, das 2018 zum Abschluss gebracht wurde.

4. Entwurf Wohnbaugenossenschaft Balingen eG

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen beabsichtigt die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit rund 40 Wohneinheiten. Geplant ist ein Wohngebäude mit quadratischem Grundriss (sog. Punkthaus) direkt an der Keplerstraße sowie ein L-förmiger Gebäuderiegel. Beide Gebäude umfassen drei Vollgeschosse, ein zusätzliches Dachgeschoss als Staffel- bzw. Nichtvollgeschoss unter einem Flachdach sowie ein Kellergeschoss. Die Gebäudehöhen betragen ca. 12,10 m. Das L-förmige Gebäude ist im Kellergeschoss mit dem Garagengebäude verbunden. Der nördliche Teil des Baukörpers des L-förmigen Gebäudes nimmt das abfallende Geländeprofil auf. Ergänzend sind eine Tiefgarage und ein zweigeschossiges Garagenbauwerk für bis zu 68 Stellplätze vorgesehen. Zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die angrenzende Bundesstraße B 27 wird die Rückwand der östlich gelegenen Garagen über die Garage hinaus erhöht und als begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von 8,50 m ausgeführt.

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt von der Stingstraße im Westen über die Keplerstraße. Innerhalb des Plangebiets verläuft nördlich des L-förmigen Gebäudes eine private Zufahrt, die sich in ihrer Höhenentwicklung nach Osten aufteilt und so die Parkierung einschließlich der östlich gelegenen Garagenzeile erschließt. Die private fußläufige Erschließung der Wohngebäude erfolgt zwischen den beiden Baukörpern. Eine Wendemöglichkeit am Ende der Keplerstraße soll errichtet werden, um ein sicheres und geordnetes Wenden von PKWs und Müllfahrzeugen zu gewährleisten.

Entlang der Keplerstraße sind auf dem zukünftigen Baugrundstück mehrere Kurzzeit- und Besucherstellplätze für das Objekt vorgesehen. Im Innenbereich des Quartiers, zwischen den beiden Baukörpern, entstehen begrünte Freiräume mit Baumpflanzungen. An der südlichen Grundstücksgrenze, zur angrenzenden Bestandsbebauung, bildet ein Pflanzgebot mit 5,50 m Breite zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Grünstreifen zwischen der Altbebauung und dem kompakten, verdichteten Bauvorhaben. Die Fläche zwischen Lärmschutzwand und B 27 bleibt begrünt. Eine Bepflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze gewährleistet den Übergang zur öffentlichen Grünfläche mit Gewässerrand am Etzelbach.

5. Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Der vorliegende, zur Billigung anstehende Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften ermöglicht eine verdichtete Wohnbebauung in innerstädtischer Lage. Eine qualifizierte Überplanung des Areals entspricht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft und ist im Zuge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wünschenswert. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der weiterentwickelten Planung des Investors und wird vorliegend durch planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen geregelt.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen einer geordneten Innenentwicklung und Nachverdichtung, wird unter Berücksichtigung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für gewerbliche Nutzungen und Dienstleister ist die Erschließungssituation letztlich ungeeignet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundstückserschließung erfolgt über die Keplerstraße. Diese weist eine Breite von 5,50 m auf und soll als Verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche für den Fußgänger und den Fahrverkehr ausgewiesen werden. In einem Verkehrsberuhigten Bereich gilt Schrittgeschwindigkeit für alle Fahrzeuge. Gegenseitige Rücksichtnahme ist oberstes Gebot.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz. Auf das auf das Bauvorhaben abgestimmte Lärmgutachten für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (Anlage 07) wird verwiesen. Ein Artenschutzgutachten ist ebenfalls Anlage zum Bebauungsplan.

Zur Bundesstraße B 27 besteht ein Anbauverbot mit einem Abstand von 20 m. Die Planung sieht in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium eine Unterschreitung auf nur noch 12 m mit dem Garagengebäude mit Lärmschutzwand vor.

Entlang des Etzelbaches wurde ein Gewässerrandstreifen mit mindestens 5 m Breite als öffentliche und private Grünfläche, teilweise mit Pflanzbindung, festgesetzt. Zur Sicherung und Förderung des Mikroklimas und zur Sicherung der Struktur der Freiflächen, erhält der Bebauungsplan Pflanzgebote. Bei dem Pflanzgebot nach Süden, zur Bestandsbebauung hin, handelt es sich gleichzeitig um eine Grünzäsur. Auf der 5,50 m breiten Fläche entlang der Grenze ist ein Pflanzgebot aus Einzelbäumen und Heckenpflanzungen festgesetzt.

Gestalterische Vorgaben werden durch Örtliche Bauvorschriften geregelt. Die Besucherstellplätze und ergänzende gestalterische Vereinbarungen, die mit dem Bauherrn im Gestaltungsbeirat definiert wurden, können in einem Städtebaulichen Vertrag (§ 11 BauGB) geregelt werden.

Lärm

Von der Bundesstraße B 27 gehen erhebliche Lärmbelastungen auf das Plangebiet aus. Entlang der B 27 fällt das Gelände von der Stingstraße bis zum Etzelbach deutlich ab. Entsprechend verläuft auch die B 27 entlang des Plangebietes in unterschiedlicher Höhenlage. Ein Lärmschutz wurde beim 4-spurigen Ausbau der B 27 in den 1980er Jahren vom Baulastträger der Bundesstraße aufgrund der hier damals straßennah nichtexistierenden Bebauung nicht erstellt. Die bestehende Lärmschutzwand entlang der B 27 endet auf Höhe des Flurstücks 1093/3.

Die schalltechnische Untersuchung wurde fortgeschrieben und liegt der Vorlage nun in aktualisierter Form bei. Betrachtet wurde das Konfliktpotenzial durch die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 27, der Charlottenstraße, Stingstraße und der Stadthalle. Als aktiver Schallschutz ist auf dem Grundstück der Wohnbaugenossenschaft eG zum Schutz der geplanten Wohnbebauung eine 8,50 m hohe, private Schallschutzwand parallel zur Bundesstraße B 27 durch den Bauträger mit einer Länge von 68 m zu errichten. Die Lärmimmissionen im Plangebiet werden hierdurch um bis zu 10 dB(A) reduziert. Dies hat zur Folge, dass die Anforderungen an den passiven Lärmschutz vom Lärmpegelbereich V (ohne aktive Schallschutzmaßnahmen) auf den Lärmpegelbereich III + IV reduziert werden können. Passive Schallschutzmaßnahmen wurden ebenfalls im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Die Anlage einer Laubengangerschließung auf der Seite der Bundesstraße sowie die Planung der Wohnungsgrundrisse mit Anordnung lärmempfindlicher Nutzungen und Balkone auf die lärmabgewandte Seite, tragen ebenfalls zur Lärminderung von Aufenthaltsbereichen bei. Durch die geplanten Maßnahmen zum Schallschutz profitiert auch die bestehende Bebauung im westlichen Anschluss an das Plangebiet. Die schalltechnische Untersuchung wurde zur Billigung fortgeschrieben und auf die vorliegende Planung angepasst.

6. Annahme Erschließungsangebot

Zur Sicherung der Erschließung über die Keplerstraße ist die Wohnbaugenossenschaft bereit, die Keplerstraße entsprechend qualifiziert auszubauen und zu verbreitern. Der zukünftige Ausbaustand der Keplerstraße als Verkehrsberuhigter Bereich mit einer Straßenbreite von 5,50 m, wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Stingstraße/Etzelbach – Teilbereich 1“

festgesetzt. Ein entsprechender Grunderwerb wurde in Zusammenhang mit der Überplanung, ‚Stingstraße/ Etzelbach‘ realisiert.

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen hat der Stadt Balingen ein Erschließungsangebot unterbreitet, die Keplerstraße nach städtischen Vorgaben bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszubauen. Die Straße, einschließlich der Versorgungsleitungen und Kanäle, soll als öffentlich gewidmete Verkehrsfläche im städtischen Eigentum verbleiben und zukünftig unterhalten werden. Die vertragliche Regelung mit der Wohnbaugenossenschaft umfasst neben der Kostentragung auch den Erschließungsumfang, die Übernahme der Grunderwerbskosten, die Ingenieursplanung sowie die Qualitätsstandards nach den Vorgaben der Stadt Balingen.

Durch die Annahme des Erschließungsangebots durch die Stadt ist gewährleistet, dass die Erschließung für das Wohnbauprojekt gesichert ist. Das Vorhaben der Wohnbau Balingen ist ursächlich für das Ausbauerfordernis. Für eine verdichtete Wohnnutzung ist der Bestand nicht ausreichend.

7. Verfahren/Eingriff-Ausgleich/Flächennutzungsplan

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Keplerstraße/Etzelbach“ wurde vom 27.02.2023 bis 29.03.2023 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag aufgeführt (Anlage 1).

Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden bzw. in die vorliegende Planung eingeflossen sind.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften sollen öffentlich nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegt werden. Über eingehende Anregungen und Einwendungen soll spätestens bis zum Satzungsbeschluss abgewogen werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 2 Hektar. Nachdem auch die weiteren 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 der 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.

Eine faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vom 26.06.2024 (Anlage 06) wurde für die Planung erstellt. Im Plangebiet wurden keine Vorkommen oder Hinweise streng geschützter Artengruppen nachgewiesen. Vermeidungsmaßnahmen sind in Bezug auf die Tierarten Fledermäuse und Vögel zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Wohnbaufläche und Grünfläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit erfüllt.

8. Umsetzung der Planung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften kann die Wohnbaugenossenschaft Balingen eG die Planungen für ein Baugenehmigungsverfahren weiterführen.

Die Ingenieursplanung für die Keplerstraße kann durch den Bauherrn beauftragt, erstellt und abgestimmt werden.



Sabine Stengel