

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 10.05.2017	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 23.05.2017	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Stingstraße/Etzelbach", Balingen**

### **Wettbewerbsergebnis / Vorstellung der aktuellen Planung**

Anlagen: 4

1. Auslobung
2. Protokoll Preisgerichtssitzung
3. Wettbewerbsentwurf
4. Aktuelle Planung

### Beschlussantrag:

Die vorgestellte Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Auf der Basis dieser Planung soll das Bebauungsplanverfahren Stingstraße / Etzelbach weitergeführt werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

### Besonderer Hinweis:

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation**

Für das ca. 1,9 ha umfassende Plangebiet südlich der Stadthalle Balingen, zwischen dem Etzelbach und der Stingstraße, wurde bereits 2014 der Aufstellungsbeschluss mit dem Ziel der Nachverdichtung gefasst (siehe DS 106/2014).

### **Planungsziel**

Die Stadt Balingen sieht seit längerem in diesem derzeit untergenutzten Standort großes Potential für eine nachhaltige Innenentwicklung. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Aktivierung innerörtlicher Baulandpotentiale werden vom Gesetzgeber immer strenger eingefordert. Seit vielen Jahren hat sich die Stadt Balingen das Ziel gesetzt, die Baulandausweisung im Außenbereich auf ein Minimum zu reduzieren und Nachverdichtungsmaßnahmen einzuleiten. Es soll ein attraktives, innenstadtnahes Wohnquartier in herausragender Lage am Grünzug des Etzelbachs entstehen, mit nur wenigen Gehminuten in die Fußgängerzone. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Quartiersentwicklung geschaffen werden.

### **Wettbewerbsverfahren**

Die Firma Denkinger GmbH aus Jungingen konnte umfangreichen Grunderwerb zwischen Charlottenstraße und Keplerstraße tätigen. Um einen nachhaltigen und angemessenen Städtebau bei hoher Wohnqualität sicherzustellen, hat die Stadt Balingen vom Investor die Durchführung eines Architekturwettbewerbs eingefordert.

Es wurde ein nicht offener Wettbewerb mit direkt bestimmten Teilnehmern („Einladungswettbewerb“) durchgeführt. Die Auslobung (siehe Anlage 1) forderte eine Planung für insgesamt ca. 75 Wohneinheiten in gestalterisch anspruchsvollen Gebäuden mit gut funktionierenden Grundrissen und ansprechender Freiraumgestaltung. Entlang der Charlotten- oder Stingstraße waren Gewerbeflächen erwünscht. 15 Architekturbüros aus Baden-Württemberg wurden durch die Denkinger GmbH direkt eingeladen, ihre Vorschläge unter Wahrung der Anonymität einzureichen. Das Verfahren wurde unter der Betreuung von Matthias Hähmig aus Tübingen innerhalb eines halben Jahres durchgeführt und konnte mit der Preisgerichtssitzung am 09.12.2016 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden (siehe Anlage 2). Die Jury empfahl einstimmig, den Entwurf des Architekturbüros Glück+Partner aus Stuttgart als ersten Preisträger einer Realisierung des Projektes zugrunde zu legen (siehe Anlage 3).

Das Preisgericht setzte sich zusammen aus 5 renommierten, externen Fachpreisrichtern, 4 Sachpreisrichtern, deren Stellvertreter sowie den Fraktionsvertretern als Sachverständige ohne Stimmrecht. Die Ausloberin stellte Preisgelder in Höhe von insgesamt 50.000 € zur Verfügung. Das Wettbewerbsergebnis wurde im Anschluss an die Preisgerichtssitzung für zwei Tage öffentlich ausgestellt, wovon viele Interessierte, u.a. potenzielle Wohnungskäufer, Gebrauch machten.

Ein Planungswettbewerb stellt die bestmögliche Qualitätssicherung hinsichtlich Funktionalität, Ökonomie, Ästhetik und Nachhaltigkeit dar und genießt aufgrund seiner fairen Wettbewerbsbedingungen und dem hohen Maß an Transparenz große Wertschätzung in der Öffentlichkeit. Diese gelungene Form der Kooperation von Stadt und Investor soll auch Maßstab für weitere planerische Projekte sein.

## **Weiterentwicklung des Entwurfs**

Im Nachgang des Wettbewerbsverfahrens konnte durch die Firma Denking GmbH weiterer Grunderwerb getätigt werden. Das insgesamt 8330 m<sup>2</sup> umfassende Quartier erstreckt sich nun vollständig bis zur Keplerstraße, wodurch die Wohnbebauung um zwei weitere Gebäude ergänzt werden und eine sinnvolle Quartiersarrondierung erreicht werden konnte (siehe Anlage 4). Derzeit sind 87 Wohneinheiten geplant, wobei noch eine Verschiebung zugunsten von Gewerbeflächen zu erwarten ist. Die der Topographie folgend auf zwei Ebenen angeordnete Tiefgarage fasst nach derzeitigem Stand 122 Stellplätze.

Das Gebäude am Kreuzungsbereich bzw. geplanten Kreisverkehr wurde gegenüber dem Wettbewerbsentwurf, wonach alle Gebäude 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss aufweisen, weiterentwickelt. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt sorgt ein zusätzliches Geschoss für eine bessere Akzentuierung des Quartiersauftaktes. Der weiterentwickelte Entwurf der Firma Denking entspricht weiterhin den Zielsetzungen des Wettbewerbs und dient nun als Grundlage für einen maßgeschneiderten Bebauungsplan „Stingstraße / Etzelbach - Teil 1“.

## **Änderung des Geltungsbereichs**

Zur Sicherstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird der Geltungsbereich um den geplanten Kreisverkehr erweitert.

## **Weiteres Vorgehen und zeitliche Umsetzung**

Bis zur zweiten Jahreshälfte 2017 soll der Billigungsentwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes durchgeführt werden, so dass Ende des Jahres Planreife gegeben ist. Diese wiederum ist Grundlage und Voraussetzung einer Baugenehmigung.

S. Stengel