

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 11.10.2017	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 24.10.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Am Rappenturm - 1. Änderung', Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: Anlage 1 Abgrenzungsplan
Anlage 2 Luftbild
Anlage 3 Vorstudie Architekturbüro Link, Lageplan, Schnitt, Kubatur
Anlage 4 Zeichnerischer Teil Bebauungsplan „Am Rappenturm“, Rechtskraft
06.10.2001

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan ‚Am Rappenturm‘ mit Rechtskraft vom 06.10.2001 soll mit dem Ziel geändert werden, im östlichen Teilbereich zwischen Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Steinach die Bebauung ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude zu regeln und die Festsetzungen für das westliche, an die Wilhelmstraße angrenzende Quartier mit denkmalgeschütztem Rappenturm hinsichtlich der weiteren städtebaulichen Planungen im Zusammenhang mit der Gartenschau 2023 zu überprüfen und ggfl. anzupassen. Gleichzeitig soll die Wegeführung entlang der Steinach zwischen ehemaliger Stadtmauer und Uferrandbefestigung Steinach konkretisiert werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und Innentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Die pauschalierten Planungs- und Verwaltungskosten liegen bei ca. 20.000 €. Hinzu kommen Kosten für Gutachten und weitere Untersuchungen, deren Notwendigkeit sich im Rahmen des Verfahrens ergeben.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Ergänzungsbereich Innenstadt II. Die Verwaltungs- und Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren können dem öffentlichen Interesse der Sanierung zugeordnet und entsprechend über die Städtebauförderung abgerechnet.

Ausgaben der Städtebauförderung können im Rahmen des Sanierungsprogramms mit bis zu 60 % durch Landes- und Bundesmittel gefördert werden.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das in der Balingen Kernstadt unmittelbar an die Torbrücke angrenzende Quartier zwischen Friedrichstraße, Schwanenstraße, Wilhelmstraße und Steinach wurde bereits mit Rechtskraft vom 06.01.2001 durch den Bebauungsplan ‚Am Rappenturm‘ überplant. Auslöser waren damals die Bauvorhaben Schwanenstraße 13 und Wilhelmstraße 47.

Nun ist von Eigentümerseite beabsichtigt, die Gebäude Friedrichstraße 74 und 76 sowie die Gebäude Schwanenstraße 5, 7 und 9 einschließlich der Nebengebäude im gemeinsamen Hofraum abzurechen. Unter Nutzung des unbebauten Grundstücks 73/15 und von Teilen des gemeinsamen Hofraumes soll im Wege der Nachverdichtung eine Neubebauung mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage realisiert werden, wobei das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit Einzelhandel, vorzugsweise großflächigem Einzelhandel belegt werden soll.

Das geplante Neubauprojekt grenzt im Westen an den gemeinsamen Hofraum bzw. an den denkmalschutzrechtlich geschützten Farrenstall (Schwanenstraße 11) an. Nach Süden ist das Grundstück begrenzt von der unter Denkmalschutz stehenden mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlage mit Stadtmauer (Teilstück) entlang der Steinach.

Das Quartier bildet den südlichen Abschluss der historischen Kernstadt mit dem typischen klassizistischen Stadtgrundriss, bestehend aus zweigeschossigen traufständigen Mittelgebäuden an der Schwanenstraße und dem walmständigen Eckgebäude, ebenfalls zweigeschossig, zur Friedrichstrasse. Auf der Südseite besteht die Bebauung aus Garagen und Nebengebäuden, die direkt an die Stadtmauer angebaut sind.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Steinach schließt sich die Bebauung am Viehmarktplatz mit dem hier prägenden Gebäude der Sonne an.

Vorstudie

Zur Klärung der städtebaulichen, funktionellen und wirtschaftlichen Machbarkeit eines entsprechenden Vorhabens und zur Projektentwicklung hat die Volksbank Balingen als Eigentümer und Investor das Architekturbüro Link mit der Grundlagenermittlung beauftragt. Auf Grundlage der Vorstudie des Architekturbüros Link können Eckdaten der Bebaubarkeit des Areals ermittelt und ggf. weitergehende städtebauliche Schlussfolgerungen für das anstehende Bebauungsplanverfahren sowie für die Bürger- und Behördenbeteiligung gezogen werden. Die Vorsudie konkretisiert zu einem bereits möglichst frühen Zeitpunkt die baulichen Absichten des Eigentümers und Investors. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Bebauungsplanes mit seinen städtebaulichen Vorgaben soll dann im Anschluss die weitere Gebäudeplanung und Konkretisierung des Vorhabens über eine Mehrfachbeauftragung mit mehreren Planungsbüros im Auftrag der Volksbank erfolgen.

Ein Massenmodell einschließlich Umgebungsbebauung wurde zwischenzeitlich ebenfalls durch den Investor als Beurteilungsgrundlage für das städtebauliche Einfügen des geplanten Neubaus in den innerstädtischen Bestand angefertigt.

Geplante Neubebauung

Die Volksbank beabsichtigt auf dem Areal ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude zu entwickeln, mit großflächigem Einzelhandel mit insgesamt rund 1.400 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Im zweiten Obergeschoss sollen Dienstleistungs- und

Büronutzungen untergebracht werden. Im Dachgeschoss sind Wohnungen vorgesehen. Zur Unterbringung baurechtlich notwendiger Stellplätze ist derzeit eine zweigeschossige Tiefgarage vorgesehen, vorbehaltlich der bautechnischen und konstruktiven Möglichkeiten.

Die Bebauung entwickelt sich straßenbegleitend entlang der Schwanenstraße und Friedrichstraße in einer für die Kernstadt üblichen Gebäudetiefe von max. bis zu 12,00 m. Erdgeschoss und Obergeschoss sollen hiervon abweichend eine größere Gebäudetiefe erhalten, um die Einzelhandelsnutzung adäquat unterbringen zu können. Das Baufenster für diese Geschosse müssten sich nach Vorstellung der Volksbank bis zur Stadtmauer erstrecken, um die nutzungsbedingten Flächen, Abläufe und Gebäudetiefen im großflächigen Einzelhandel realisieren zu können. Die Neubebauung ist stadtbildtypisch traufständig zur Schwanenstraße und mit einem an das historische Vorbild angelehnten Walmdach als Eckbebauung zur Friedrichstraße. Ausgehend von den in großflächigen Einzelhandelsflächen durch Installationen und Klimatisierung notwendigen Geschosshöhen von mind. 4,20 m in EG und 1.OG, erfordert eine Neubebauung eine Traufhöhe von zumindest ca. 11,50 m – 11,80 m, bei einer dreigeschossig ausgebildeten Fassade. Eine höhere Traufhöhe erscheint nach ersten städtebaulichen Beurteilungen hinsichtlich des verträglichen Einfügens in die Blockrandbebauung der Kernstadt städtebaulich nicht angemessen.

Die Maßstäblichkeit und die Proportionen des historischen Stadtgrundrisses werden geprägt von kleinteiligen Nutzungseinheiten, die sich als einzelne Baukörper im Straßenverlauf abzeichnen. Die Nutzung mit großflächigem Einzelhandel erfordert durchgehend barrierefreie Verkaufsflächen und erschwert, bzw. verhindert eine Aufteilung in einzelne Einheiten mit unterschiedlichen Erdgeschosshöhen und jeweils einzelnen Zugängen.

Das maßstäbliche Einfügen (Körnung) der großflächige Nutzungseinheit in den Stadtgrundriss wird Aufgabe der weiteren Planung sein und Fragestellung an eine maßstäbliche Gliederung von Fassade und Dachlandschaft. Gerade deshalb ist die von der Volksbank geplante Mehrfachbeauftragung von Architekten zur angepassten und städtebaulich sensiblen Entwurfsfindung grundsätzlich sehr zu begrüßen.

Städtebauliche Rahmenbedingungen und Denkmalschutz

Das für eine Neubebauung vorgesehene Areal ist städtebaulich geprägt von seiner Randlage an der ehemaligen Stadtmauer (archäologisches Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz – Stadtbefestigung, Mittelalter) und dem Übergang in den Stadtgrundriss der Kernstadt mit der typischen Blockrandbebauung traufständiger Mittelhäuser und einer Eckbebauung mit Walm. Hier handelt es sich um ein sog. archäologisches Prüffallgebiet (mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtgebiet von Balingen).

Die Stadtmauer als südlicher Abschluss des Areals ist durch die Garagenanbauten nur noch rudimentär wahrnehmbar. Eine von der Volksbank in Auftrag gegebene bauhistorische Untersuchung der Stadtmauer (Schadensgutachten Dr. Uhl) liegt vor und begrenzt den Abschnitt der bauhistorisch erhaltenswerten mittelalterlichen Stadtmauer auf rund 12 m im Bereich Rappenturm.

Erste Abstimmungen mit der oberen Denkmalschutzbehörde wurden bereits durchgeführt. Weitere Untersuchungen im Untergrund (archäologische Grabungen) stehen aus. Sind archäologische Grabungen und Untersuchungen aus fachlicher Sicht notwendig und geboten, so fordert das Denkmalamt grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip eine Kostenübernahme durch den Investor.

Sanierungsgebiet / Gartenschau 2023

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des förmlichen Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“, im Teilgebiet „Rappenturm/Schwefelbad“.

Die Anlage einer öffentlichen qualitätsvollen Fußwegeverbindung entlang der Stadtmauer bis zum Zollernschloss und ein „Erlebbarmachen“ von Stadtmauer und Rappenturm im Rahmen einer Freiflächengestaltung sind Ziele einer Neuordnung des Quartiers im Rahmen der Stadt-sanierung.

Im Weiteren sind Stadtmauer und Steinach Bestandteil der Rahmenplanung zur Gartenschau 2023. Das Quartier schließt im Süden unmittelbar an die Stadtmauer an. Eine Neubebauung im Bereich der Stadtmauer bildet den baulichen Abschluss zu den künftigen Freiraumplanungen zur Gartenschau. Die fußläufige Verknüpfung von Rappenturm bis Zollernschloss entlang der Steinach, bereits formuliertes Ziel der Stadtsanierung, bildet eine der sog. „Grünen Schnittstellen“ der Gartenschau.

Die Entwicklungsfläche liegt zudem im Umfeld weiterer Bauwerke von historischer und ortsbild-prägender Bedeutung. Neben Stadtmauer und Rappenturm grenzt auf der der Steinach gegen-überliegenden Seite der Viehmarktplatz mit dem platzprägenden Fachwerkhaus am Viehmarkt-platz 8 (Sonne) an. Das ehem. Oberamtsgebäude an der Friedrichstraße gegenüberliegend (ehem. Landratsamt bzw. heute Amt für öffentliche Ordnung und Amt für Familien, Bildung und Vereine), und der ehem. Farrenstall in der Schwanenstraße (heute Mehrfamilienwohngebäude) stellen zwei weitere denkmalgeschützte Gebäude im direkten Umfeld dar.

Sanierungsziele und Mehrfachbeauftragung

Eine Neubebauung an städtebaulich wichtiger Schnittstelle zu den Daueranlagen der Garten-schau und im Umfeld historisch ortsbildprägender Anlagen und Gebäude (Stadtmauer, Farren-stall) stellt hohe Anforderungen an die Planung.

Zur Sicherung der Ziele der Sanierung an dieser städtebaulich prägnanten, südlichen Stadtein-gangssituation wird von Investorenseite eine Mehrfachbeauftragung mit mindestens vier teil-nehmenden Architekturbüros beabsichtigt. So soll ein baulich qualitätsvolles Areal entwickelt werden, das die Maßstäblichkeit und die Proportionen (sog. Körnung) der umgebenden histori-schen Bebauung berücksichtigt und die Notwendigkeiten großflächigen Einzelhandels integriert. Die Kostentragung für dieses Verfahren liegt beim Investor und Eigentümer.

In einer Bewertungskommission sollen die eingereichten Entwürfe mit einer Rangfolge belegt und ein Vorschlag zur weiteren Entwicklung eines Konzeptes ausgesprochen werden. Die Krite-rien, die der Bewertung zugrunde gelegt werden, sind die städtebauliche Qualität, die städte-bauliche Einbindung, die architektonische Qualität und die Wirtschaftlichkeit.

Wettbewerbe (vgl. Mühltorplatz) und Mehrfachbeauftragungen garantieren eine hohe städte-bauliche Qualität und Akzeptanz in der Bürgerschaft.

Zur weiteren Förderung der Sanierungsziele besteht in Zusammenhang mit der Grundstücks-neuordnung grundsätzlich die Option, einen Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Investor abzuschließen.

Verfahren/Umweltbericht/Eingriff-Ausgleich

Im Rahmen dieses Verfahrens sollen der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Am Rappenturm‘ mit Rechtskraft 06.01.2001 angepasst und konkretisiert werden.

Die Durchführung des Verfahrens liegt im überwiegenden öffentlichen Interesse. Die städtebauliche Neuordnung sowie die Herstellung von weiteren, insbesondere auch großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen direkt in der Innenstadt, dienen der Stärkung der mittellentralen Funktion von Balingen in der Region Zollernalb.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung wird in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll durchgeführt werden.

Sabine Stengel