

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 11.07.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 24.07.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Quartiersplatz Schmiden', Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 2

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Vorentwurf Quartiersplatz Schmiden

Beschlussantrag:

Für den im beige-fügten Abgrenzungsplan enthaltenen Bereich „Quartiersplatz Auf Schmiden“ in Balingen werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Gestaltung des Quartiersplatzes Auf Schmiden im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innenentwicklung – in Verbindung mit § 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:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich und soll bis zur Billigung des Bebauungsplanes nachgereicht werden.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Areal liegt im Balingener Stadtgebiet „Auf Schmiden“ und verzeichnet eine Gesamtfläche von 2.820 m². Entlang der Ringerschließung „Auf Schmiden“ ist in zentraler Lage der Quartiersplatz geprägt von Nahversorgern. Die Nahversorger Backhaus Mahl, die Metzgerei Steimle sowie der inhaberbetriebene Lebensmittelmarkt „nah + gut“ bieten in Ergänzung zueinander die Güter des täglichen Bedarfs „Auf Schmiden“ an und stellen die dringend benötigte Nahversorgung für die angrenzende Bevölkerung sicher. Darüber hinaus bieten die Bäckerei sowie die Metzgerei einen täglichen Thekenbetrieb mit Imbiss an.

Während die einzelnen Ladengeschäfte zeitgemäß renoviert wurden, folgt der Stadtraum immer noch der Prämisse einer autogerechten Stadt der 60-er Jahre, wie sie zum Zeitpunkt der Erschließung des Stadtgebietes üblich war. Ein attraktiver Platz mit Aufenthaltsqualitäten ist nicht gegeben. Die Gesamtfläche vor den Ladengeschäften ist weitestgehend asphaltiert und dient nur wenig strukturiert zur Parkierung. Aufenthaltsbereiche und Grünbereiche fehlen gänzlich, ebenso eine ablesbare Zonierung in der großen Asphaltfläche. Die Abgrenzung des Straßenraums ist ausschließlich durch die Bordsteinkante gegeben, so dass eine Platzsituation neben dem Straßenraum nicht wahrnehmbar ist.

Planungsziel

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße und attraktive gestalterische Neuordnung des Quartiersplatzes geschaffen werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit sowie der weiteren Abstimmung der Planungen mit der Bevölkerung und insbesondere mit den Ladenbetreibern, deren Existenz nachhaltig verbessert werden soll. Die Neugestaltung des Quartiersplatzes mit unterschiedlichen Nutzungen soll nach den Abstimmungen entsprechend festgesetzt werden.

Geplante Neuordnung des Quartiersplatzes

Zur Abklärung der städtebaulichen Zonierung und als Diskussionsgrundlage mit den Anwohnern und Geschäftsinhabern wurde ein Entwurf erstellt, der dem Verfahren zugrunde liegt. Der Entwurf gliedert die Gesamtfläche in klar voneinander abgegrenzte Nutzungsbereiche. Der heterogene Raum, bisher auf Parkierung reduziert, wird neu geordnet. Dadurch entstehen Aufenthaltsmöglichkeiten und das Umfeld wird gestalterisch aufgewertet. Die einzelnen Nutzungsbereiche erhalten unterschiedliche Oberflächenbeschaffenheiten (Pflaster, wassergebundener Belag) und schaffen dadurch die bisher fehlende gestalterisch ablesbare Zonierung.

Entlang der Straße Auf Schmiden und des Gehweges sind 12 Senkrechtparkplätze als Kurzzeitparkplätze für die Ladengeschäfte mit einem wassergebundenen Betonpflaster vorgesehen.

Eine wassergebundene Fläche, die als Baumhain mit Sitzmöglichkeiten angelegt ist, wird von der Straße abgerückt und bildet das Herzstück des neuen Platzes. Die Entsiegelung der großen Asphaltfläche und das Angebot eines baumbestandenen Aufenthaltsbereichs mit Sitzbänken werden den neu zu gestaltenden Quartiersplatz auf. Durch den Baumhain erhält der Platzbereich eine sichtbare Mitte und ein neues Zentrum zur angrenzenden Randbebauung.

Im Vorfeld von Backhaus Mahl und Metzgerei Steimle, auf Grundstückseigentum der Betreiber, ist eine Zone für Außengastronomie angedacht, die über einen einheitlichen Bodenbelag definiert ist.

Im Zuge der Neugestaltung soll die vorhandene Busbucht aufgelöst werden und ein straßenbegleitendes, barrierefreies Buscap geplant werden. Mit der Verlegung soll der Buseinstieg als Hochboard mit taktilem Leitsystem ausgebildet werden. Zudem rückt mit der Verlegung die Halte- und Wartesituation in den Platzbereich. Durch die Bündelung der unterschiedlichen Nutzungen auf der Fläche erhöhen sich Frequenz und Nutzungsdichte, mit Synergieeffekten für alle Nutzungen.

Die vorhandene Busbucht soll zurückgebaut und gestalterisch als öffentliches Grün dem an-

grenzenden Bereich zugeordnet werden. Die Buswartezone erhält ein neues Wartehaus analog des in Balingen in den letzten Jahren verwendeten Modells mit überdachter Sitzmöglichkeit. Drei neue straßenbegleitende Bäume bilden gestalterisch die Eingangssituation des neuen Platzes.

Die Anlieferung der Ladengeschäfte und die Anfahrbarkeit der angrenzenden Gebäude bleiben erhalten.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne „Schmiden I“ mit Rechtskraft vom 02.02.1962, welcher insbesondere die öffentlichen Flächen definiert sowie der „Änderung zwischen Auf Schmiden – Balten – Banatweg – Breslauer Straße“ mit Rechtskraft vom 24.01.1964 und Änderung zum Bebauungsplan Schmiden I mit Rechtskraft vom 09.07.1977 und Bebauungsplanänderung „Auf Schmiden 60“ mit Rechtskraft vom 06.07.1985, die jeweils die angrenzende Bebauung, einschließlich der davor liegenden privaten Verkehrsflächen umfassen.

Bebauungsplanänderung

Zur Verwirklichung des Vorhabens ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Die rechtskräftigen Bebauungspläne müssen zum Teil in ihren planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geändert werden.

Durch die Aufwertung des Quartiersplatzes und die Einrichtung einer barrierefreien Bushaltestelle wird die Attraktivität der umliegenden Wohnbebauung maßgeblich gesteigert.

Die Maßnahme der Innenentwicklung soll unter besonderer Gewichtung der Belange der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfolgen und der Schonung von Außenbereichsflächen dienen.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient zur Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des heute bereits vollständig versiegelten Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und die Aufenthaltsqualität und Ökologie verbessert wird.

Durch die Ermöglichung der Umsetzung innerörtlicher Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich werden entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

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 Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Umsetzung der Planung

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann die Umsetzung der innerörtlichen Maßnahme zur Innenentwicklung beginnen. Der Baubeginn ist möglichst zeitnah geplant.

