

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 05.12.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 18.12.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Pfarrstraße/Hochholzstraße', Balingen-Zillhausen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 9

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzungsentwurf
3. Zeichnerischer Teil, citiplan vom 30.10.2018
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, citiplan vom 30.10.2018
5. Begründung, citiplan vom 30.10.2018
6. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Juli 2017
7. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 16. Februar 2017
8. Änderung Flächennutzungsplan
9. Geltungsbereich mit Luftbild

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst und das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden (Anlage 8).

Finanzielle Auswirkungen:

-	Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	18.000,00 €
-	Planungskosten Bebauungsplan	ca.	9.500,00 €
	Kosten für Fachplanungen und Gutachter:		
-	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	1.200,00 €
-	Habitat-Potenzial-Analyse (Neuordnung)	ca.	1.200,00 €
-	Straßenplanung öffentliche Erschließung LPH 1-4	ca.	8.000,00 €
-	Kanalplanung Trennsystem LPH 1-4	ca.	2.200,00 €
-	Erschließungskonzepte Kölz	ca.	5.200,00 €
-	Verkehrsanalyse Zillhausen Kölz	ca.	2.300,00 €
-	Lärmgutachten ISIS anteilig 1/3	ca.	1.650,00 €
	Planungskosten gesamt	ca.	49.250,00 €

Das Bebauungsplanverfahren wird im Zuge der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen im Ortskern von Zillhausen durchgeführt. Die Ausgaben werden über das Sanierungskonto abgerechnet und bis zu 60% gefördert.

Besonderer Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Zustimmung hinsichtlich der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur ‚Art der baulichen Nutzung‘ von Seiten des Ortschaftsrates Zillhausen, wurde der Tagesordnungspunkt in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 10.10.2018 zunächst abgesetzt. In der Sitzung des Ortschaftsrates Zillhausen am 21.11.2018 konnten nunmehr die noch unklaren und offenen Punkte geklärt werden. Der Ortschaftsrat Zillhausen hat dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend mehrheitlich zugestimmt. Auf die Ausführungen unter ‚Gebietscharakter‘ wird verwiesen.

Sachverhalt:

Ortskernsanierung Zillhausen

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ‚Ortskern‘ Zillhausen, das am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der darin festgelegten Sanierungsziele beschlossen wurde. Die Grundstücke entlang der Hochholzstraße bilden, gemeinsam mit den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, einen der Schwerpunkte der geplanten Erneuerungsmaßnahmen. Das Areal umfasst rund 8.650 m².

Nach der Betriebsstilllegung der dort angesiedelten Schlosserei mit Tankstelle beabsichtigte die Volksbank Balingen als größter Flächeneigentümer gemeinsam mit der Stadt Balingen, die vorhandene Gemengelage aus Wohnnutzungen und störendem Gewerbe zu entflechten und den untergenutzten innerörtlichen Bereich städtebaulich für Wohnbauzwecke zu entwickeln und erheblich aufzuwerten. Die Stadt Balingen ist Eigentümerin der Grundstücke, Flst.Nrn., 89/1 (Teilstück der Pfarrstraße), 112/1, 113/2, 114/1, 114/2 und 249/9.

Mehrere, sich im Eigentum der Stadt und der Volksbank befindlichen, leerstehende Gebäude mit schlechter Bausubstanz konnten zwischenzeitlich mit Mitteln der Sanierung abgebrochen werden, was der Sanierungszielsetzung vollumfänglich entspricht.

Das südliche Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Zillhausen. Auch hier ist eine Grundstücksneuordnung in den Randlagen erforderlich, um insgesamt zeitgemäße Grundstückszuschnitte zu erhalten. Darüber hinaus sind derzeit auf diesem Areal keine Veränderungen geplant. Die Fläche verbleibt bis auf Weiteres als innerörtliche Grünfläche mit Baumbestand und Randeingrünung erhalten. Die straßenbegleitende Begrünung zur Hochholzstraße soll auch in diesem Bereich fortgesetzt werden.

Bei der Ortskernsanierung werden durch das Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen wichtige Synergieeffekte erreicht. So steht die beabsichtigte Wohnbauentwicklung im räumlichen Kontext mit der Neugestaltung der „neuen Ortsmitte“ mit Dorfplatz und profitiert von der insgesamt sehr gelungenen Aufwertung. In Verbindung mit der bereits Ende der 90er Jahre hergestellten Grünfläche mit Kinderspielplatz mit Freiflächengestaltung bei der Kirche und der Neugestaltung der Ortsmitte um das Rathaus, ergibt sich nicht nur ein repräsentatives Ortsbild, sondern auch ein qualitätsvoller, zusammenhängender Freiraum, der sowohl Spiel- und Verweilmöglichkeiten bietet und zu einem wichtigen Identifikationspunkt werden kann. Die geplante Wohnbebauung schließt an diesen Bereich unmittelbar an und kann mit ihrer Neuausrichtung und der Ansiedlung junger Familien die neue Ortsmitte insgesamt weiter nachhaltig stärken. Die Sanierung wird voraussichtlich zum 31.12.2018 abgeschlossen und abgerechnet.

Planungserfordernis

An der Neuordnung der Grundstücke an der ‚Pfarrstraße / Hochholzstraße‘ wurde im Rahmen der Sanierung seit Beginn der Stadterneuerungsmaßnahme im Jahr 2008 nachhaltig gearbeitet.

Ziel der Bemühungen war es, das Wohnen in der Ortsmitte zu stärken, die Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern und insbesondere das Straßenbild der Hochholzstraße wesentlich aufzuwerten. Das Plangebiet war bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen und wird durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erstmals qualifiziert überplant.

Um diese Ziele zu realisieren, wurden mit den beteiligten Eigentümern im Vorfeld unterschiedlichste Konzeptansätze besprochen. Nachdem sich die Eigentümerstruktur einiger sogenannter Schlüsselgrundstücke in den letzten Jahren verändert hat, konnten sehr konstruktive Gespräche geführt werden und die Neuordnung der Grundstücke zielführend vorangetrieben werden. Die Ergebnisse sind im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Die Beteiligten der untergenutzten Flächen im Baugebiet ‚Pfarrstraße / Hochholzstraße‘ wurden

vor der Fertigstellung des nun vorliegenden Entwurfs erneut über die Konzeption und die Sanierungsziele im Plangebiet informiert und stimmten dem nun vorliegenden Gestaltungskonzept zu.

Das künftige Wohngebiet soll später von freistehender Einzelhausbebauung dominiert werden. Die Vermarktung der Grundstücke wird nach Abschluss des Verfahrens durch die Volksbank Hohenzollern Balingen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung stattfinden.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Als Art der Baulichen Nutzung wird im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein ortstypisches Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung der früheren Gemengelage wird dadurch ermöglicht.

Im Plangebiet ‚Pfarrstraße / Hochholzstraße‘, in der Ortsmitte von Zillhausen, entstehen planerisch bis zu 7 neue Einzelhausbauplätze, die zeitnah einer Vermarktung zugeführt werden können.

4 Bauplätze können direkt über die Hochholzstraße erschlossen werden. Die aufgrund der topografischen Verhältnisse individuell zugeschnittenen Baufenster ermöglichen eine straßenbegleitende ortsbildgerechte Bebauung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist straßenbegleitend eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit ortsbildgerechtem Satteldach festgesetzt.

3 weitere zum Verkauf anstehende Bauplätze werden über die Verlängerung Pfarrstraße erschlossen. Der topografisch abfallende westliche Teilbereich weist Baufenster mit einer ansprechenden vielfältigen und zeitgemäßen Baumöglichkeit aus. Hier können künftig ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach oder auch mit Flachdach errichtet werden. Diese Gestaltungsvielfalt kann sich positiv auf die Vermarktungsmöglichkeiten auswirken. Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen Deckungen an die Umgebung angepasst. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen zu begrünen.

Westlich der Pfarrstraße, an der neuen Wendeanlage, wurden auf einem städtischen Grundstück private Stellplatz- und Garagenflächen ausgewiesen, die auch einzeln zum Verkauf angeboten werden können. Insbesondere für die westlich angrenzende, bestehende Bebauung kann damit eine Verbesserung der Erschließungssituation ermöglicht werden.

Die Grundstücksgrößen der neuen Baugrundstücke liegen zwischen 460 m² und 900 m². Über Zuerwerb von Grundstücksfläche kann der vorhandenen Bebauung – insgesamt 4 Grundstücke, bebaut mit Wohngebäuden, ein optimierter, zeitgemäßer Grundstückszuschnitt ermöglicht werden.

Ergänzend weist der Süden des Baugebiets ein großes Baufenster auf und sichert darauf auch mittel- bis langfristig die Möglichkeit einer Bebauung, ggf. mit privater innerer Erschließung, die auf die Anforderungen des Eigentümers oder potentiellen Investors abgestimmt werden kann.

Zugeordnet zur denkmalgeschützten Kirche wird ein öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, der auch als Zufahrt für die angrenzende Wohnbebauung dienen soll.

Entlang der Hochholzstraße wird eine Baumreihe sowie eine private Vorgartenzone festgesetzt. Damit kann die Weiterführung der straßenbegleitenden Begrünnungsmaßnahmen gesichert und eine mittel- bis langfristige Umsetzung entlang der Hochholzstraße umgesetzt werden. Die Sanierungszielsetzung bleibt langfristig deutlich und gesichert. Der Charakter von Zillhausen wird durch die Begrünnung aufgewertet und positiv hervorgehoben. Gleichzeitig wird die Wohnqualität im Bereich der Hochholzstraße aufgewertet und insgesamt eine optische Verbindung zur umliegenden Natur und Landschaft in Form einer Durchgrünung aufgenommen. Der Bebauungsplan regelt auch die Grünordnung im Gebiet selbst, insbesondere auch die Abgrenzung zu Misch- und Gewerbenutzungen in den Randlagen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2002 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) berichtigt und das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 8).

Verfahren

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss ‚Pfarrstraße / Hochholzstraße‘ in Balingen Zillhausen wurde vom 12.10.2015 bis 12.11.2015 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, den Belangen der Sanierung und den Wohnbelangen der Bevölkerung dienen und daher nach § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird.

Die Planung trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang bebaubarer Grundstücke weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Für das Gebiet wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen auf die benachbarte und vorhandene Wohnbebauung wurde durch das Büro ISIS aus Riedlingen eine schalltechnische Untersuchung des Gebiets vorgenommen. Grundlage hierfür war die vorhergegangene Verkehrsanalyse vom Büro Kölz zur Evaluierung des tatsächlichen Verkehrsaufkommens. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Unabhängig von der Erstellung eines Umweltberichtes gilt die Pflicht, eventuelle Bodenverunreinigungen, wie Altlasten, im Rahmen von Erdarbeiten zu entsorgen. Die Grundstücke, Flst.Nr. 117 und 118/1 werden im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgrund der hier früher befindlichen Schlosserei Schneider mit Tankstelle mit Handlungsbedarf B geführt. Der Altlastenverdacht ist beim Aushub zu untersuchen.

Auf Grundlage der vorhergegangenen Entwürfe des Verkehrs, des Städtebaus und der erstellten Gutachten für das Plangebiet, die in den Entwurfstand des Bebauungsplans eingeflossen sind, kann der Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und Örtliche Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst werden.

Der Textteil und die Begründung zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der Anpassung und Berichtigung mit Datum 30.10.2018 fortgeschrieben.

Gebietscharakter – Ausweisung als WA (Allgemeines Wohngebiet)

Das Bebauungsplanverfahren setzt die Ziele des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Ortskern Zillhausen“ um. Das Plangebiet liegt direkt im Anschluss an die neu gestaltete Ortsmitte mit Rathaus und denkmalgeschützter Kirche.

Das Plangebiet ‚Pfarrstraße/Hochholzstraße‘ wird im vorliegenden Bebauungsplanentwurf als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Durch die angemessene Reaktivierung der Brachflächen im Wege der Innenentwicklung und

Nachnutzung wird eine Verbesserung der innerörtlichen Wohn- und Aufenthaltsqualität angestrebt. Gleichzeitig kann eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage erfolgen. Die Planung berücksichtigt insbesondere das Ortsbild von Zillhausen, die Denkmalschutzbelange, die Innenentwicklung und die Wohnbedürfnisse sowie die privaten Interessen der Grundstückseigentümer.

Eine Ausweisung des Areals als Mischgebiet entspricht nicht der Sanierungszielsetzung. Weder die Erschließung noch die Topographie im Umfeld der denkmalgeschützten Kirche noch die Gebäudekubaturen eignen sich für eine gewerbliche, mischgebietkonforme Nutzung. Es wäre vielmehr zu befürchten, dass die Grundstücke keiner angemessenen Nachnutzung zugeführt werden könnten und unverkäuflich wären, was den Sanierungszielen und den Eigentümerinteressen vollumfänglich widerspricht.

Der Stadtteil Zillhausen hat verfügt über verschiedene Gebiete mit Mischgebietscharakter. Südlich an das Plangebiet grenzt ein zukünftiges Mischgebiet an, das bisher zu großen Teilen gewerblich geprägt war. Auf das Bebauungsplanverfahren ‚Hochholzstraße‘ wird verwiesen. Auch das sogenannte Landerer-Areal befindet sich planungsrechtlich im Umbruch. Vor Abschluss der Sanierung soll dort in Form einer Angebotsplanung eine geeignete Nachnutzung in Form einer Wohn- oder Mischgebietsfestsetzung erfolgen.

Umsetzung der Planung

Anhand der innerörtlichen Vernetzung und Zusammenhänge ist die Ausweisung des nun vorliegenden Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet sinnvoll und geboten. Es fügt sich harmonisch in die umliegenden Nutzungen ein und integriert die denkmalgeschützte Kirche. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen dazu beitragen, die Nutzungsart, Lage, Größe und Kubaturen der zu planenden Baukörper dem ortsspezifischen Charakter im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Wohngebäuden im Gebiet und entlang der Hochholzstraße wieder einer attraktiven Bebauung zuzuführen. Straßenbegleitende und innerörtliche Grünfestsetzungen leiten sich direkt aus den Sanierungszielen ab und führen unmittelbar zu einer Steigerung der städtebaulichen Qualität des gesamten Ortsbilds Zillhausens.

Eine zeitnahe Vermarktung und Bebauung der 7 neu entstehenden Einzelhausbauplätze ist von Eigentümerseite geplant. Der südliche Teilbereich bleibt längerfristig als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche erhalten.

Als temporäre Zwischenlösung bis zur erfolgreichen Vermarktung und Bebauung, wird zur Ortsbildgestaltung und -attraktivierung dieses innerörtlichen Bereichs, die zeitnahe Umsetzung der vorgeschriebenen Baumpflanzungen sowie die temporäre Anlage eines standortgerechten Blühstreifens entlang der Hochholzstraße und zur denkmalgeschützten Kirche hin empfohlen.

Sabine Stengel