Vorlage Nr. 2015/030

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE
DEZERNAT 3
30 / Wi
Balingen, 30.01.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**nicht öffentlich**	am 11.02.2015	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 24.02.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Mühltorplatz" in Balingen

Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss

Anlagen
7 (Abwägung, Satzung, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung, Lageplan Widmung 1, Lageplan Widmung 2)

Beschlussantrag:

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

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ergänzt und insbesondere um das Quartier Färberstraße / Neue Straße / Herrenmühlenstraße‘ erweitert.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Mühltorplatz“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Die Entwürfe sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.
Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die öffentliche Widmung privater Flächen als Verkehrsberuhigter Bereich. Die Entwürfe der Pläne/Widmungsverfügungen sollen öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Bebauungsplan (Verwaltungskosten, Planungskosten, Artenschutz, Widmung etc.)	ca. 20.000,00 €

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Ergänzungsbereich Innenstadt II. Anteilige Wettbewerbskosten sowie die Planungskosten für die Gestaltung der öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Flächen werden im Rahmen der Sanierung abgerechnet.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II', Teilgebiet ‚Vor dem Mühltor/Strasser-Areal', zwischen der Neuen Straße, Färberstraße und dem Wohnquartier Klein Venedig, das in den Jahren 1998 bis 2004 im Rahmen der Sanierung und Erneuerung des ehemaligen Gerberviertels an der Eyach entwickelt wurde. Nachdem in den vergangenen Jahren bereits für verschiedene Quartiere der Balinger Kernstadt Bebauungspläne aufgestellt wurden, kann mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die qualifizierte Überplanung der historischen Kernstadt weiter vervollständigt werden.

Das Plangebiet besteht im westlichen Bereich aus der für die Innenstadt typischen, geschlossenen Blockrandstruktur und im östlichen Bereich aus der kleinteiligen Bebauung entlang der Eyach. Die daran angrenzende, als Parkplatz genutzte Freifläche sowie das Gelände der ehemaligen Schlosserei Herter stellen eine Baulücke innerhalb der Altstadtsilhouette entlang der Eyach dar.

Mit dem Erwerb privater und städtischer Grundstücksflächen durch die Wohnbaugenossenschaft Balingen konnten die Voraussetzungen für eine Baulückenschließung an dieser städtebaulich exponierten Stelle geschaffen werden. Dies ermöglicht den seit den 1990er Jahren geplanten Lückenschluss in der Stadtsilhouette vom Zollernschloss bis zur Färberstraße, sowie die Schaffung eines Quartiersplatzes.

Wettbewerb / Bauvorhaben

Im Plangebiet befinden sich zwei Bauvorhaben in konkreter Planung.

Wohnbebauung ‚Wohnen am Mühltor'

Die Wohnbaugenossenschaft Balingen beabsichtigt, eine Wohnbebauung mit ca. 20 bis 25 Wohnungen zu errichten. Um die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen bestmöglich verwirklichen zu können, wurde ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Stadt Balingen trat neben der Wohnbaugenossenschaft als Ausloberin auf, da eine städtebauliche und architektonische Gesamtkonzeption für die privaten und öffentlichen Flächen erreicht werden sollte. Die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens erfolgte in der Regie unter Einbeziehung der Fraktionen des Gemeinderates.

Es sollten vielfältige Entwurfskonzepte für eine qualitätsvolle Wohnbebauung gefunden werden, die die ortsspezifische Charakteristik des Gebietes „Klein-Venedig" berücksichtigen und der städtebaulichen Bedeutung der prägenden Stadtsilhouette entlang der Eyach gerecht werden. Neben der Planung einer Wohnbebauung war die Gestaltung der umgebenden öffentlichen Platz- und Wegeflächen Bestandteil der Aufgabenstellung.

Insgesamt haben sich 71 Architekturbüros aus dem gesamten Bundesgebiet und dem benachbarten Ausland für die Teilnahme beworben. Neben drei durch die Ausloberin gesetzten Architekturbüros aus der Region, wurden im Rahmen eines qualifizierten Auswahlverfahrens 12 weitere Wettbewerbsteilnehmer bestimmt. Nach einer zweimonatigen Bearbeitungszeit fand am 28. Februar 2014 die Preisgerichtssitzung statt, aus der der Entwurf von ‚nbundm Architekten' gemeinsam mit dem Büro ‚OK Landschaft' aus München als erster Preisträger hervorging. Das Wettbewerbsergebnis wurde in der Stadthalle Balingen der Öffentlichkeit präsentiert.

In den vergangenen Monaten wurde der Entwurf entsprechend den Bedürfnissen der Wohnbaugenossenschaft zur Bauantragsreife weiterentwickelt. Der jetzt vorliegende Planstand bildet die Grundlage für den Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses der Wohnbebauung ‚Wohnen am Mühltor' als Fortführung des Wohnquartiers ‚Klein Venedig' schafft.

Wohn- und Geschäftshaus Neue Straße 39

Das ehemalige städtische Gebäude Neue Straße 39 wurde im vergangenen Jahr öffentlich zum Verkauf angeboten und im Frühjahr 2014 durch die Stiftung Lebenshilfe Zollernalb erworben. Das bis dato zu Lagerzwecken genutzte Gebäude ist zum Abbruch vorgesehen, da eine Wiedernutzung oder Modernisierung nur mit erheblichen, völlig unwirtschaftlichen Sanierungsaufwendungen möglich wäre.

Von den Interessenten wurde eine städtebauliche Konzeption zu Neubebauung verlangt, welche dem Verwaltungsausschuss im Rahmen der Genehmigung des Verkaufs vorgelegt wurde. Von Eigentümerseite wird die Errichtung eines maßstabsgerechten und zeitgemäßen Neubaus angestrebt, der den Wohnbedürfnissen von Menschen mit Behinderungen gerecht wird. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Möglichkeit, mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein weiteres Quartier der Balinger Kernstadt mit einer qualifizierten Überplanung als wichtigen öffentlichen Raum im Stadtgefüge zu stärken und aufzuwerten.

Bisheriges Planungsrecht / Änderung von Bebauungsplänen

Das Plangebiet befindet sich mit seinem nördlichen Teilbereich innerhalb des einfachen Bebauungsplans ‚Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung' mit Rechtskraft vom 18.03.2006. Dieser definiert für den Bereich der gesamten Innenstadt die Art der baulichen Nutzung. Nun wird eine qualifizierte, umfassende Planung erstellt, die die Grundzüge des einfachen Bebauungsplanes aus dem Jahr 2006 übernimmt.

Der südliche Teil des Plangebiets (bestehende Parkierungsfläche) liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Klein-Venedig" mit Rechtskraft aus dem Jahr 1998. Die Festsetzungen für den Bereich nördlich des Fischaufstiegs werden geändert und im Zusammenhang mit dem gesamten Quartier im Geltungsbereich neu getroffen.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Es besteht ein großes öffentliches Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Quartiers Mühltorplatz mit schonender Nachverdichtung und der Schaffung eines öffentlichen Platzes mit Aufenthaltsqualität im Sinne einer Fortsetzung der Sanierungskonzeption Klein-Venedig. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Innenstadt soll so sichergestellt werden. Durch die nun zur Billigung vorliegende Planung wird auch die durchgängige Blockrandstruktur entlang der Neue Straße, die den konsequenten Stadtcharakter auch in den Randbereichen der Innenstadt wiederspiegelt, gesichert. Das Maß und die Gestaltung der baulichen Nutzung sind auf die bestehende Bebauung abgestimmt, so dass ein einheitlicher städtebaulicher Maßstab erhalten bleibt.

Der zur Überplanung anstehende Bereich wird differenziert als Kerngebiet MK (Färberstraße 6,10 und 12), als Mischgebiet MI (Bebauung entlang der Neue Straße sowie Beim Mühltor 8 und 10) sowie als Besonderes Wohngebiet WB (Bebauung Richtung Eyach) ausgewiesen. Die Ausweisung des Kerngebietes dient dem städtebaulichen Ziel, diesen Bereich auch zukünftig als zentralen Baustein für die Attraktivität der Innenstadt für eine Einzelhandels-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung vorzuhalten. Wohnungen sind in diesem Zusammenhang innerhalb des Kerngebietes nur ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig. Zudem sind die Gebäude Neue Straße 33 (inkl. Anbau ehem. Färberstraße 4) und 35 als ‚Flächen für den Gemeinbedarf – Anlagen für Verwaltung' ausgewiesen.

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung' wurden dabei für den Planbereich im Wesentlichen übernommen. Neben den Flächen direkt an der Eyach, werden jedoch nun auch die Grundstücke, Flst.Nrn. 175/1 (zwischen ehem. Mühlkanal und der Straße ‚Beim Mühltor'), 167/10 sowie 169/6 und 169/7 als ‚Besonderes Wohngebiet – WB' nach § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Die Planungen der Wohnbaugenossenschaft zur Errichtung einer Wohnbebauung sowie die Planungen der Stiftung Lebenshilfe zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Wohnungen für Menschen mit Behinderungen stehen mit den bisherigen Nutzungskonzeptionen grundsätzlich im Einklang. Der bisherige Planungsgrundsatz für die Ordnung der Nutzungen in der Innenstadt, der durch den Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung'

definiert wurde, wird durch den Bebauungsplan ‚Mühltorplatz' weiterentwickelt. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes gelten im Planungsgebiet dessen Festsetzungen; die Bestimmungen der ‚Satzungen für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen' (Werbeanlagensatzung) in der Fassung der Änderung vom 16.07.2008 sowie ‚Satzung über Örtliche Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in Balingen' (Stellplatzsatzung) mit Rechtskraft vom 08.02.1997 behalten ihre Gültigkeit für das Plangebiet.
Um eine Integration neuer Gebäude in die Stadtstruktur zu gewährleisten, sollen zukünftig im Plangebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten, die der jeweiligen Charakteristik der bestehenden Bausubstanz gerecht wird und zugleich auf die Festsetzung der benachbarten Bebauungsplangebiete abgestimmt sind.
Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften wurden gestalterische Details zur Sicherung des Stadtbildes und des Gebietscharakters fortgeschrieben und entwickelt, damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt. Es sollen zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden, damit der Bereich eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann und seiner besonderen Lage am östlichen Stadteingang gerecht wird.
Die Zahl der Vollgeschosse wird durch ein Höchstmaß bestimmt, um auf den umliegend bestehenden städtebaulichen Rahmen Rücksicht zu nehmen und gleichzeitig einen Nutzungsspielraum für die konkrete Gebäudeplanung zu eröffnen.
Die maximalen Trauf- sowie Firsthöhen sind aufgrund der topographischen Verhältnisse in absoluten Höhen, bezogen auf Normal Null angegeben. Damit soll den städtebaulichen Zielen, nämlich einer Abstaffelung der Gebäudehöhen entsprechend dem Geländeverlauf bei gleichzeitiger Stärkung der Färberstraße als Ost-West-Verbindung von Marktplatz zum geplanten Einzelhandel auf dem ehemaligen Strasser-Areal, Rechnung getragen werden.

<u>Wohnbebauung Mühltorplatz - Fortführung Wohnquartier Klein Venedig</u>

Der Wettbewerbsentwurf sieht eine Aufteilung der geplanten Wohnbebauung in vier Einzelgebäude vor, die mit einer gemeinsam genutzten Tiefgarage unterbaut sind.
Entlang der Eyach führen zwei giebelständige Gebäude die bestehende Bebauung ‚Klein-Venedig' fort. Zur Wahrung der Maßstäblichkeit sind dabei beide Gebäude in jeweils zwei Giebel unterteilt. Die Firsthöhen der beiden geplanten Wohngebäude an der Eyach sollen sich in die bestehende Silhouette ‚Klein Venedig' einfügen. Gleichzeitig sollen im Dachraum Aufenthaltsräume möglich sein, so dass zusammen mit dem darunterliegenden Geschoss attraktive und vermarktbare Maisonette-Wohnungen entstehen. Die Traufhöhen werden auf max. 520,00 m ü.NN. und die Firsthöhen auf max. 524,80 ü.NN. festgelegt. Damit werden für diese Gebäude dreigeschossige Fassaden ermöglicht.
An das bestehende Gebäude ‚Beim Mühltor 10' soll in geschlossener Bauweise angebaut werden. Das Gebäude soll die bestehende Firsthöhe sowie die bestehende Dachneigung aufnehmen.
Die verkehrsberuhigte Freifläche zwischen den Gebäuden ‚Beim Mühltor 10 und 12' und den Wohngebäuden an der Eyach wird durch ein traufständiges, schmales Gebäude unterteilt, in Fahrbahn (Straße ‚Beim Mühltor') und einen tiefer liegenden Fußgängerbereich (Verlauf ehem. Mühlkanal). Südlich des Gebäudes öffnet sich der Fußgängerbereich in den Mühltorplatz.

<u>Blockrandbebauung Neue Straße/Färberstraße</u>

Die Trauf- und Firsthöhen entlang der Neue Straße sollen sich an den bestehenden Höhen orientieren. Die maximale First- und Traufhöhe orientiert sich an den bestehenden Maßen des Gebäudes Neue Straße 35 und wird mit 530,20 m ü. NN bzw. 523,10 m ü. NN festgesetzt. Entlang der Neue Straße können somit zweigeschossige Fassaden ausgebildet werden. Über die in den örtlichen Bauvorschriften vorgegebene Dachneigung von 40° - 55° bleibt der stadtbildprägende Charakter der Bebauung erhalten.
Entsprechend des absteigenden Geländeverlaufs staffeln sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen entlang der Färberstraße und entlang der Herrenmühlenstraße entsprechend den Festsetzungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen ab.

<u>Bebauung am östlichen Stadteingang entlang der Eyach</u>

Um der Kleinteiligkeit der Bebauung entlang der Eyach gerecht zu werden und um den Charakter der nördlich der Färberstraße gelegenen Bebauung zwischen ‚Im Zwinger' und ‚Vor dem

Gerbertor‘ aufzunehmen, werden hier die maximale Traufhöhe auf 518,90 m ü. NN. und die maximale Firsthöhe auf 524,40 m ü. NN. festgesetzt. Dies dient der Wahrung der Maßstäblichkeit und berücksichtigt die gewachsene Struktur.

Hofraumneuordnung

Über den gemeinschaftlichen Hofraum zwischen der Blockrandbebauung Neue Straße und den Gebäuden Beim Mühltor 2,8 und 10 wird eine im Gebäude Neue Straße 35 integrierte Garage erschlossen. Außerdem findet eine ungeordnete Parkierung der Angrenzer statt. Um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen zu können und die Attraktivität und Nutzbarkeit des Hofraumes zu erhöhen, soll der Hofraum neu geordnet und durch zusätzliche Grünflächen ergänzt werden.

Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Im Zuge der anstehenden Neubebauung sollen zeitgleich die öffentlichen Verkehrsflächen neu gestaltet und attraktiviert werden. Zwischen der Färberstraße und Herrenmühlenstraße bzw. Neue Straße sollen die Verkehrsflächen allen Verkehrsteilnehmer über die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches gemäß Verkehrszeichen 325/326 StVO zu gleichen Teilen zur Verfügung gestellt werden. Eine Fahrverbindung zwischen der Färberstraße und der Herrenmühlenstraße bleibt auch zukünftig erhalten.

Westlich des Mühlkanals ist eine Treppenanlage geplant, welche den bestehenden Höhenversatz aufnimmt und den Fahrverkehr ausschließt. Insgesamt entsteht in diesem Zusammenhang eine ruhige Zone mit hoher Aufenthaltsqualität, welche durch zusätzliche Baumquartiere gestaltet werden kann.

Geplante öffentliche Widmung von Verkehrsflächen

Eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich’ ausgewiesene Teilfläche im Bereich der geplanten Tiefgarage befindet sich auch zukünftig in privatem Eigentum. Die Fläche, die noch in einem Flächenplan konkretisiert wird, soll zugunsten der Allgemeinheit öffentlich gewidmet werden. Eine entsprechende Widmungsverfügung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Sicherung erfolgt voraussichtlich über Baulast oder Grunddienstbarkeit. Mit der endgültigen Überlassung für den Verkehr gilt die Fläche später als gewidmet. Die Widmung kann auf bestimmte Benutzungsarten und Benutzungszwecke eingeschränkt werden.

Im Einmündungsbereich Herrenmühlenstraße/Beim Mühltor zum privaten Hofraum ist eine weitere private Teilfläche als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Hofraum befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft (Quartier Herrenmühlenstraße / Neue Straße / Färberstraße). Die Fläche stellt sich optisch als Teil der öffentlichen Verkehrsanlage dar und könnte im Rahmen der Sanierung auch entsprechend hergestellt werden. Auch hier wird angestrebt, sich mit dem Hofraumeigentümern auf eine öffentliche Widmung zu verständigen. Die Eigentumsverhältnisse selbst ändern sich dadurch nicht.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vollständig als Mischbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB berichtigt und im Bereich Mühltor als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt und damit den Anforderung an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur

und Landschaft ist keine Eingriffs-/Ausgleichs-bilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Verfahrens untersucht.
Am 22. Oktober 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 11.11.2013 bis 11.12.2013 im Bebauungsplanverfahren. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss in nördlicher und westlicher Richtung erweitert. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für diesen Erweiterungsbereich wird verzichtet. Die eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann auch entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Umsetzung der Planung
Die in der Vergangenheit im Stadtkern durchgeführten Stadterneuerungsmaßnahmen haben nachweislich zu einer hohen Attraktivität der Balinger Innenstadt beigetragen. In den Teilgebieten des Sanierungsgebiets ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II' werden diese Maßnahmen fortgesetzt und weiter entwickelt.
Auf der Grundlage des Bebauungsplanes kann die Grundstücksneuordnung zwischen Stadt und Investor vorgenommen werden. Eine zeitnahe Bebauung unter Anwendung der neuen Festsetzungen des Bebauungsplans ist zu erwarten.

Michael Wagner