

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 18.09.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 01.10.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wilhelm-Kraut- / Eberstraße - Teilbereich 1", Balingen

Grundsatzbeschluss zum Städtebaulichen Konzept

Anlagen: 5

1. Luftbild mit Abgrenzungsplan im Maßstab 1:1.000 vom 22.04.2015
2. Lageplan Geltungsbereich Investorenkonzept vom 15.01.2018
3. Lageplan und Schnitte Ortmann-Architekten GmbH vom 30.10.2018
4. Planung Ortmann-Architekten GmbH vom 30.10.2018
5. Untersuchung zur städtebaulichen Nachverdichtung vom 16.03.2017

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Städtebaulichen Konzept grundsätzlich zu.

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzepts des Büros Ortmann soll das Bebauungsplanverfahren „Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße“ für den Teilbereich 1 fortgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Eigentümergemeinschaft Wilhelm-Kraut-Straße 30/1, 34/1, 36, 38, 40 wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren regelt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2015

Der Aufstellungsbeschluss ‚Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße‘ aus dem Jahr 2015 wurde mit der Zielsetzung gefasst, die Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Roller & Söhne am angestammten Firmensitz Wilhelm-Kraut-Straße 34 /Werkstattgebäude Wilhelm-Kraut-Straße 30/1 und 34/1 zu prüfen. Für das Stadtquartier (Anlage 1) zwischen der Wilhelm-Kraut-Straße und der Ebertstraße, in der südlichen Vorstadt gelegen, sollte im Wege der Nachverdichtung eine insgesamt städtebaulich verträgliche Bebaubarkeit und Nutzung festgesetzt werden, die der bestehenden Erschließungssituation im Quartiersinneren gerecht wird.

Neuer Betriebsstandort der Firma Roller & Söhne

Zwischenzeitlich hat die Firma Roller & Söhne einen städtischen Bauplatz im Gewerbegebiet „Rote Länder“ erworben. Das Gewerbegebiet „Rote Länder“ ist Schwerpunkt zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe. Die Umsiedlung wurde vor dem Hintergrund der Entflechtung von Gemengelage mit ELR-Mitteln gefördert. Der neue Standort bietet der Firma zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten. Das Gewerbeobjekt ‚Eckert 21‘ ist voraussichtlich Anfang 2020 bezugsfertig.

Nachdem der Firmensitz verlagert und die gewerbegebietstypische Nutzung an der Wilhelm-Kraut-Straße entfällt, soll das innerstädtische Areal einer gebietstypischen und gebietsverträglichen Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Die gewachsene Gemengelage mit schwieriger privater Erschließungssituation kann aufgelöst werden.

Der für eine Neubebauung zur Verfügung stehende Bereich kann dem Lageplan – Anlage 2 entnommen werden. Die Gebäude sind überwiegend leerstehend und in sehr schlechtem baulichem Zustand.

Die bestehende Gebäudesubstanz Wilhelm-Kraut-Straße 30/1, 34/1, 36, 38, 40 soll daher abgebrochen werden. Die Eigentümergemeinschaft hat die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Untersuchung zur städtebaulichen Nachverdichtung

Um das innerstädtische Quartier im Wege der Nachverdichtung verträglich entwickeln zu können, wurden Untersuchungen für das gesamte Plangebiet in Auftrag gegeben (Anlage 5). In diesem Zusammenhang wurden unterschiedliche städtebauliche Varianten erstellt.

Städtebauliches Konzept / Modell

Das vorliegende Städtebauliche Konzept (Anlagen 3 und 4) des Büros Ortman sieht auf dem rund 3.236 m² großen Areal (Anlagen 3 und 4) den Bau eines neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Wilhelm-Kraut-Straße (3-geschossig mit Satteldach) sowie den Bau von 3 Wohngebäuden mit Flachdach im Quartiersinneren vor.

Die PKW-Stellplätze für die Wohnnutzung sind in einer zentralen Tiefgarage angeordnet, die über eine Zufahrtsrampe von der „Wilhelm-Kraut-Straße“ aus erschlossen wird. Insgesamt werden in der Tiefgarage 45 Stellplätze sowie darüber hinaus 8 oberirdische Stellplätze realisiert.

Insgesamt entstehen nach dieser Planung bis zu 33 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten.

Ein Stadtmodell des Quartiers wird in der Sitzung vorgestellt.

Fachliche Bewertung

Die geplante Bebauung entlang der Wilhelm-Kraut-Straße entspricht in Höhe und Kubatur der gewünschten Entwicklung in diesem Bereich.

Das Stadtquartier zwischen Wilhelm-Kraut-Straße, Hermann-Hesse-Straße, Ebertstraße und Spitalstraße ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung mit überwiegend 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Die Dachlandschaft ist vorwiegend von Satteldächern beherrscht, die traufständig zum Straßenraum angeordnet sind. An der Wilhelm-Kraut-Straße, Ecke Spitalstraße wurde Ende der 90er Jahre ein insgesamt viergeschossiges Wohn- und Bürogebäude errichtet. Das Gebäude ist maßstabsgebend hinsichtlich der zu erwartenden Umgestaltungen - Sanierung der alten Bausubstanz sowie Neubebauung an der Wilhelm-Kraut-Straße als Hauptzufahrtsstraße in die Balingener Innenstadt. Dieses Maß der baulichen Nutzung findet im Gebäude „Pfeffermühle“ ihre Fortsetzung. An der Hermann-Hesse-Straße wurde im Jahr 2001 über einen qualifizierten Bebauungsplan die Errichtung eines ebenfalls viergeschossigen Neubaus für das Finanzamt Balingen ermöglicht, welcher den südlichen Abschluss des Stadtquartiers darstellt. Diese Bebauung findet auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Ebertstraße 33 eine Fortsetzung.

Die Planung der 3 Mehrfamilienhäuser im Quartiersinneren sieht eine 3-geschossige Bebauung plus Staffelgeschoss vor. Diese Gebäude sollen jeweils begrünte Flachdächer erhalten.

Von fachlicher Seite wurde im Vorfeld im Quartiersinneren eine 3-Geschossigkeit als städtebaulich verträglich bewertet. Mit dem vorliegenden Quartiersmodell möchte der Investor nun den Nachweis führen, dass eine 3-Geschossigkeit, zuzüglich eines zurückgesetzten Staffel-/ Penthousegeschosses sich im Rahmen der Nachnutzung und Nachverdichtung ebenfalls noch homogen in das Quartier einfügt. Hierzu sollen in den Sitzungen weitergehende detaillierte Betrachtungen und Erläuterungen zur Beratung durchgeführt werden.

Weiterführung Bebauungsplanverfahren

Auf der Grundlage der geänderten Zielsetzung und des vorgestellten Städtebaulichen Konzeptes soll das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Teilbereich weitergeführt und ein Bebauungsplanentwurf erstellt werden.

Ausgewiesen werden soll ein ‚Urbanes Gebietes‘ mit Wohnungen und nicht störenden gewerbliche Nutzungen entlang der Wilhelm-Kraut-Straße.

S.Stengel