

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 04.12.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 17.12.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Heinzlenstraße/ Im Roßnägele", Balingen

Billigung der Änderung des ausgelegten Entwurfs und Satzungsbeschluss

Anlagen: 11

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Planstatt Senner vom 25.06.2019/ 24.10.2019
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Planstatt Senner vom 25.06.2019/ 24.10.2019
5. Begründung, Planstatt Senner vom 25.06.2019/ 24.10.2019
6. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Planstatt Senner vom 04.07.2019/ 25.10.2019
7. Städtebaulicher Entwurf Büro Senner vom 14.06.2019
8. Schnitt 1 Strasser Areal, Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, vom 03.07.2019
9. Schnitt 2 Strasser Areal, Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, vom 03.07.2019
10. Berichtigung FNP
11. Übersichtsplan Gartenschau/Bebauungsplan vom 09.07.2019

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.08.2019 bis einschließlich 13.09.2019 eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nach der Billigung im vereinfachten Verfahren

vorgenommenen Ergänzungen und Berichtigungen des Bebauungsplanes werden gebilligt.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Heinzlenstraße/ Im Roßnägele“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 31.000 €
Gutachten und Fachplanungen	<u>ca. 3.000 €</u>
Summe	<u>ca. 34.000 €</u>

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

In Balingen findet im Jahr 2023 die Gartenschau statt. Dabei definiert die Ausbildung eines qualitätsvollen Freiraums gegenüber von Zollernschloss ein wichtiges Planungsziel der Gartenschau. Zentraler Bestandteil der Konzeption und langjähriger Wunsch der Balingener Bevölkerung ist es, mit der Umgestaltung der Uferbereiche, den Lückenschluss im Rad- und Fußwegenetz zwischen Stingstraße und Heinzlenstraße direkt entlang der Eyach zu erzielen.

Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan ‚Heinzlenstraße / Im Roßnägele‘ überplant die privaten Baugrundstücke an der östlichen Uferseite der Eyach, gegenüber von Zollernschloss und Klein-Venedig. Er bildet die Grundlage für den Grundstücksverkehr und die Sicherung des öffentlichen Fuß- und Radweges zwischen Stingstraße und Heinzlenstraße mittels Grunderwerb. Die öffentliche Wegeführung und die Ufergestaltung selbst liegen nicht im Plangebiet, sondern werden als Teil der gewässerbegleitenden Gartenschauplanung in einem eigenständigen Verfahren (Planfeststellung) überplant.

In der heutigen Form handelt es sich bei dem vorliegenden rund 8.745 m² großen Bebauungsplanareal um einen städtebaulich inhomogenen und wenig verdichtet bebauten Bereich mit straßenbegleitenden Einfamilienhäusern und großen Hausgärten. Für den südöstlichen Bereich existiert bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgte einst auf der Grundlage von Baulinienplänen.

Die Lage direkt an der Eyach, der direkte Blickbezug zur historischen Altstadt mit dem Zollernschloss, die Nähe zu Marktplatz, Fußgängerzone und zu innerstädtischen Versorgungseinrichtungen sind Standortfaktoren, denen die Fläche in seiner Unternutzung nicht gerecht wird.

Dieser sehr gut integrierte, innerstädtische Standort bietet erhebliche Potentiale für eine Innenentwicklung. Eine Quartiersentwicklung mit Schwerpunkt im Wohnungsbau soll nun im Planungsgebiet realisiert werden.

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss vorliegenden Bebauungsplan soll in integrierter Lage eine städtebaulich geordnete Entwicklung sichergestellt werden. Die Planung ist von hohem öffentlichem Interesse, sowohl in Bezug auf die Freiraumplanung, als auch auf die zeitnahe Bereitstellung innerstädtischen Wohnraums.

Der vorliegende qualifizierte Bebauungsplan ermöglicht die Bebauung mit bis zu 11 Punkthäusern, deren Kubatur eine gestalterische Durchlässigkeit des Grüns, von der Eyach bis zum Roßnägele, gestatten. Zur Abklärung der Machbarkeit wurde im Vorfeld ein Entwurf der Planstadt Senner erstellt, der Anlage zum Aufstellungsbeschluss war. Die Bebauung ist auf eine Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss als sogenanntes Nichtvollgeschoss konzipiert. Die vorgegebene Gestaltung entlang der Eyach ist auf die Anforderungen der Gartenschauplanung abgestimmt. Die Parkierung erfolgt in einer oder mehreren Tiefgaragen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen steigert die Freiraumqualität und erhöht zugleich die Aufenthaltsqualität. Die auf dem Areal ausgewiesenen oberirdischen Stellplätze dienen insbesondere den gewerblichen Nutzungen/Dienstleistern. Mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes wird gesichert, dass sich die Bebauung in das Stadt- und Landschaftsbild einfügt. Das private Pflanzgebot zur Eyach zielt darauf ab, ein abgestimmtes Grünkonzept zur Eyach hin, zwischen privater Bebauung und öffentlicher Fläche, zu erzielen. Dächer sollen als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung realisiert werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Das Urbane Gebiet ermöglicht im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung das Nebeneinander von Gewerbe, Freizeit und Wohnen sowie planerisch eine Nutzungsgemischte Stadt bzw. Stadtquartier. Insgesamt können im Plangebiet kurz bis mittelfristig 60 bis 70 zusätzliche Wohn- bzw. Geschäftseinheiten errichtet werden. Der Schwerpunkt wird in der Wohnbebauung liegen.

Der Gebietstyp Urbanes Gebiet kann später im Süden durch Nutzungen auf einem Teilbereich des bisherigen Freibadparkplatzes, wie das Stadtarchiv mit Gastronomie, die Plätze und Aufenthaltsbereiche entlang der Eyach sowie die zukünftigen Nutzungen auf dem Strasserareal ergänzt und weiterentwickelt werden. Das Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Dies bedeutet, dass sich Wohn- und Gewerbenutzung mit Gastronomie, Büros, Arztpraxen, kulturellen, sozialen und sonstigen Einrichtungen durchmischen und gemeinsam existieren können.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften wurden gestalterische Vorgaben festgesetzt, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt. Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohn- und Geschäftsnutzung geschaffen werden.

Verfahren / Umwelt

Am 24. Juli 2018 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Anschluss durchgeführt. Am 23. Juli 2019 wurde der Bebauungsplanentwurf durch den Gemeinderat gebilligt. Die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.08.2019 bis 13.09.2019.

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ mit Rechtskraft 20.12.2012, der ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Dienstleistungen und Wohnen festsetzt, in Teilen geändert.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) vorliegen, wurde 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 wird.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind zu minimieren.

Änderung nach der Auslegung im vereinfachten Verfahren

Unter Berücksichtigung von Anregungen und zur Rechtssicherheit und Klarstellung wurden mit Datum 24.10.2019 Anpassungen und Berichtigungen im ausgelegten Zeichnerischen Teil und im Textteil des Bebauungsplans vorgenommen. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kam zur Anwendung. Die Grundzüge der Planung waren nicht berührt, eine erneute Auslegung mangels Betroffenheit nicht notwendig.

Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs entfiel die Pflanzbindung für eine Rotbuche, deren Standort nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprach. Im Textteil entfiel mit Datum 24.10.2019 die entsprechende Festsetzung zu Pflanzbindung Pfb. Außerdem wurde unter 4.3 auf Flächen für Stellplätze die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Grundstücks- und Tiefga-

ragenzufahrt ergänzt. Das Pflanzgebot 1 wurde unter 7.1 dahingehend ergänzt, dass im Bereich von Tiefgaragenzufahrten die 10 m – Regelung für Bäume festgeschrieben wurde. Das Pflanzgebot 4 wurde angepasst.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist das zu überplanende Gebiet als Mischbaufläche und als Sonderbaufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan „Heinzlenstraße/Im Roßnägele“ in Balingen wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan Balingen –Geislingen kann in diesem Zusammenhang berichtigt und das gesamte Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt werden

Umsetzung der Planung und Baumaßnahme

Die Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt voraussichtlich kurz- bis mittelfristig in mehreren Abschnitten. Die Abbruchgenehmigung für die Gebäude Im Roßnägele 8 und 10 wurde im November erteilt.

Die notwendigen Grundstücksgeschäfte zur Sicherung des öffentlichen Fuß- und Radweges sowie die notwendigen Grundstücksneuordnungen werden auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes und der Gartenschauplanung vorgenommen werden.

Im nördlichen Plangebiet, angrenzend an das Strasser-Areal sollen zeitnah drei Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden. Eine Umsetzung der südlichen Bebauung ist terminlich offen.

Baumaßnahmen sollen in Abstimmung mit der Gestaltung des öffentlichen Bereichs entlang der Eyach erfolgen.

Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen – unabhängig von dieser Planung – weiterhin unverändert Bestandsschutz, die Eigentümer erhalten aber weitreichende Nachnutzungsmöglichkeiten für Ihre Grundstücke.

Sabine Stengel