

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 05.02.2020	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 12.02.2020	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 18.02.2020	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hochholzstraße", Balingen-Zillhausen**

### **Billigung und Auslegungsbeschluss**

#### Anlagen: 8

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzungsentwurf vom 27.01.2020
3. Zeichnerischer Teil, citiplan vom 27.01.2020
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, citiplan vom 27.01.2020
5. Begründung, citiplan vom 27.01.2020
6. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Juli 2017
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Dr. Grossmann vom 06.11.2018
8. Anpassung Flächennutzungsplan

#### Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
2. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.
4. Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst und das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt werden

(Anlage 8).

**Finanzielle Auswirkungen:**

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	19.500,00	€
Planungskosten	ca.	8.500,00	€
<b>Kosten für Fachplanungen und Gutachter:</b>			
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	1.200,00	€
Lärmgutachten ISIS anteilig	ca.	3.000,00	€
<hr/>			
<b>Planungskosten gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>32.200,00</b>	<b>€</b>

Das Bebauungsplanverfahren wird im Zuge der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen im Ortskern von Zillhausen durchgeführt. Die Ausgaben werden über das Sanierungskonto abgerechnet.

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **Ausgangssituation, Historie, Ortskernsanierung**

Das zu überplanende Gebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 5.827 m<sup>2</sup>. Es liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern“ Zillhausen, das am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der darin festgelegten Sanierungsziele beschlossen wurde. Es umfasst die Flurstücke-Nrn. 122; 123 und 123/1. Diese bilden gemeinsam mit den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum und den beiden angrenzenden Bebauungsplänen einen der Schwerpunkte der geplanten Erneuerungsmaßnahmen.

Die Hochholzstraße bildet die südliche Ortseinfahrt von Zillhausen und dient als L 442 in erster Linie als Verbindungsstraße zwischen den umliegenden Ortschaften. Gut sichtbar am Beginn der Ortsdurchfahrt und das bebaute Umfeld dominierend, nimmt das Areal Hochholzstraße 40 den überwiegenden Teil des Plangebietes ein. Südlich des Gebäudekomplexes Hochholzstraße 40 gibt es zwei weitere Gebäude im Plangebiet. Ein ehemaliges kirchliches Gemeindezentrum wird derzeit von einem örtlichen Unternehmen noch als Betriebstätte genutzt. Auf dem Nachbargrundstück steht ein Einfamilienwohnhaus.

Die im Zug der vorbereitenden Untersuchung vorgefundenen städtebaulichen Missstände entlang der Ortsdurchfahrt wurden als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes bewertet. Dies waren im Wesentlichen: Verfallende Bausubstanz, Leerstände und unattraktive, gewerbliche Funktionsflächen. Das Ortsbild entlang der Landesstraße L 442 vermittelte dadurch ein Bild von geringer Attraktivität für Wohnen und neue ortsbildverträgliche Gewerbeansiedlungen gleichermaßen. Die Folge war eine sinkende Bereitschaft, die bestehenden Gebäude entlang der Hochholzstraße angemessen zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern sowie Neubauten zu errichten. Der Gebäudeleerstand entlang der Hochholzstraße ist hoch. Im Rahmen der Ortskernsanierung wurden Maßnahmen erarbeitet und vorgeschlagen mit denen die festgestellten Missstände beseitigt werden sollen.

Das Areal Hochholzstraße 40 wurde seit 1936 als Möbelfabrik genutzt. Mitte der 80er Jahre hat die Firma Wolfgang Stiefel, Elektro-Baummaschinenhandel das Areal übernommen. Nach einem Brand 1986 wurde die straßenbegleitende Bebauung abgebrochen, die entstandene Freifläche wurde anschließend als Verkaufs- und Ausstellungsfläche gewerblich genutzt. Mit der ursprünglich rein gewerblichen Nutzung wie Büro, Lager, Werkstatt und Kranverleih dominierte das Areal auch in den letzten 30 Jahren die nähere Umgebung. Durch den gewerblichen Charakter war das Areal der Hochholzstraße 40 ein faktisches Gewerbegebiet. Im Flächennutzungsplan ist das Areal bisher als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet (G)) dargestellt.

Seit den 90 er Jahren nimmt der Wohnanteil innerhalb des Gebäudekomplexes schrittweise zu. Inzwischen ist der Kranverleih und Vertrieb nahezu erloschen. Der gewerbliche Charakter des Areals hat dadurch an Bedeutung verloren. Durch die Ausweitung der Wohnnutzung wandelt sich das Areal zunehmend in ein typisches Mischgebiet, in dem Wohnen und nicht störendes Gewerbe nebeneinander bestehen.

Aktuell sind im Gebäudekomplex Hochholzstraße 40 zwölf Wohnungen mit insgesamt 928 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Gewerbeeinheiten mit insgesamt 928 m<sup>2</sup> Wohnfläche untergebracht. Das baurechtliche Verfahren für die Wohnnutzungen ist teilweise noch nicht abgeschlossen.

### **Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet ist bisher nicht qualifiziert überplant und bildet eine ‚Lücke‘ zwischen dem seit 16.10.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz“ und dem seit 11.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Pfarrstraße“.

### **Planungserfordernis**

Ausgehend vom Wunsch des Eigentümers der Hochholzstraße 40, das Gebäude schrittweise in Wohneigentum und das Wohnen nicht störendes Gewerbe umzuwandeln und den im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen für die Ortskernsanierung in 2008 vorgefundenen städtebauli-

chen Missständen, ergab sich der zwingende Bedarf, die zukünftige Entwicklung durch einen Bebauungsplan zu unterstützen.

Die angestrebte Wohnnutzung mit ca. 12 bis 14 Wohneinheiten setzt eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) voraus. Mischgebiete dienen dem Wohnen und dem Arbeiten zu gleichen Teilen. In Gewerbegebieten wäre das Wohnen nur ausnahmsweise, für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen zulässig.

Für die Ausweisung als Mischgebiet ist es erforderlich, das Wohnumfeld angemessen herzustellen und die brachliegenden bzw. versiegelten Flächen umzuwandeln, zu entsiegeln und neu zu gestalten.

Dem einleitend beschriebenen negativen Entwicklungsprozess soll durch geeignete Maßnahmen wie z.B. eine Verbesserung der Durchgrünung und teilweisen Entsiegelung der Flächen entgegengewirkt werden. Planungsrechtlich wird damit die künftige Entwicklung des Areals an der Hochholzstraße abgesichert und gleichzeitig die Lücke zwischen dem Bebauungsplan Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz und dem Bebauungsplan Pfarr- / Hochholzstraße geschlossen.

### **Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften**

Als Art der Baulichen Nutzung soll im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Dies ermöglicht im Areal der Hochholzstraße 40 - 44 die bestehende Wohnnutzung zu erhalten und auszuweiten sowie nicht störendes, wohnverträgliches Gewerbe entlang der Hochholzstraße zu sichern. Auch entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten sind vorgesehen.

Ausgehend von der Bestandssituation und der umgebenden Bebauung wurde das Areal mit drei großzügigen Baufenstern versehen, um eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Zusammen mit den angrenzenden Bebauungsplänen ist sichergestellt, dass die städtebaulich wichtigen Raumkanten entlang der Hochholzstraße geschlossen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem südlich anschließenden Gewerbebau. Es sind zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und zweigeschossige Gebäude mit Flachdach und zusätzlichem Staffelgeschoss möglich. Die zulässigen Dachformen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und können als ortsbildtypisches Satteldach in rot- bis rotbrauner Eindeckung aber auch als begrüntes Flachdach vorgenommen werden. Die bestehende Bebauung im Gebiet genießt Bestandsschutz, sofern eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt.

Der bisher gewerblich geprägte Standort soll durch Eingrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen eine Aufwertung erfahren. Entlang der Hochholzstraße wird eine Baumreihe sowie eine private Vorgartenzone festgesetzt. Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Damit werden die bereits festgelegten straßenbegleitenden Begrünungsmaßnahmen der angrenzenden Bebauungspläne weitergeführt und mittelfristig im Straßenverlauf durchgehend umgesetzt. Das nach Westen abfallende Gelände erhält auf den übrigen drei Seiten ein Pflanzgebot, welches für eine zusätzliche Durchgrünung im Gebiet sorgt und die Gebietsqualität deutlich aufwertet. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellplätze sind Pflanzgebote festgelegt. Mit den Pflanzgeboten wird zudem die Grünordnung innerhalb des gesamten Quartiers geregelt. Der landschaftstypische, naturnahe Charakter von Zillhausen wird durch die Begrünung aufgewertet.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2002 stellt das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche (G) und teilweise als gemischte Baufläche (M) dar.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens können die Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) berichtigt und das Plangebiet als einheitliche gemischte Baufläche (M) dargestellt werden.

## **Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich**

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Hochholzstraße“ in Balingen Zillhausen wurde vom 17.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der den Belangen der Sanierung und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dient und nach §13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Für das Gebiet wurde vom Büro Dr. Grossmann eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

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

Unabhängig von der Erstellung eines Umweltberichts gilt die Pflicht, eventuelle Bodenverunreinigungen (Altlasten) im Rahmen anstehender Erdarbeiten zu entsorgen. Das Flurstück 122, Kernstück des überplanten Areals, ist als Altlastenverdachtsfläche aufgrund einer vorangegangenen Nutzung als Möbelfabrik im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Auf Grundlage der vorhergegangenen Überlegungen zu Verkehr, und Städtebau und anhand der erstellten Gutachten und Fachplanungen für das Plangebiet, die gesamtheitlich 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 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

## **Umsetzung der Planung**

Baulich genehmigte Nutzungen im überplanten Areal genießen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans Bestandsschutz. Neubauten oder Nutzungsänderungen im Bestandsgebäude sind künftig planungsrechtlich auf der Grundlage dieses Bebauungsplans durchzuführen. Der Grünstreifen entlang der Hochholzstraße, auf der städtischen Fläche, soll unabhängig von baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand mittelfristig umgesetzt werden.

Auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans kann das Areal teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Leerstände werden dadurch vermieden. Durch den Bebauungsplan wird außerdem gewährleistet, dass die gewerblichen Nutzungen mischgebietskonform sind.

Mittelfristig soll auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Entsiegelung und Durchgrünung des Areals erreicht werden, so dass ein angemessenes Wohnumfeld entsteht. Der Bebauungsplan dient der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, auch bei einer Veräußerung von Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Er sichert die Ziele der Sanierung langfristig.

Sabine Stengel