

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 02.12.2020	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 15.12.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Bereich Stadtmühle", Balingen

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Lageplan; 1:2.000
2. Lageplan; 1:2.000 mit Luftbild
3. Luftbild; 1:5.000
4. Baugesuch „Wiederaufbau Stadtmühle 4“ (Stand:10.09.2020), Balingen; ohne Maßstab
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) (Stand: 16.11.2015)

Beschlussantrag:

1. Für den im Abgrenzungsvorschlag (Anlage 1 und 2) dargestellten Bereich, sollen im Zusammenhang mit einer Neubebauung des Grundstücks Stadtmühle 4, ehemals Gaststätte Mühlengeist, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Bereich Stadtmühle‘ mit dem Ziel aufgestellt werden, die Art der baulichen Nutzung und die Bebaubarkeit sowie die Erschließung und die Parkierung des teilweise unter Denkmalschutz stehenden und im Außenbereich nach § 35 BauGB liegenden ehemaligen Mühlenareals geregelt werden.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll im Vollverfahren nach den rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) erfolgen. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen soll gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Das Stadtmühlenensemble soll als Sonderbaufläche dargestellt werden. Für die formelle Einleitung des Verfahrens ist der gemeinsame Ausschuss Balingen – Geislingen zuständig.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren verursachten Gesamtkosten ist derzeit noch nicht möglich. Neben den Verfahrens- und Planungskosten sind mehrere Gutachten, ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine verkehrliche Untersuchung notwendig.

Nach dem Verursacherprinzip und unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Vorteils durch eine Nutzungsintensivierung, wird mit dem Eigentümer und Bauherrn ‚Stadtmühle 4‘ ein Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) zur Regelung der Kostenübernahme der angemessenen Planungs- und Verfahrenskosten in Höhe von anteilig 90 % abgeschlossen werden. Da zugleich auch die Ausweisung von öffentlichen Parkierungsflächen zugunsten der Allgemeinheit beabsichtigt ist, trägt die Stadt Balingen 10 % der Planungs- und Verfahrenskosten im öffentlichen Interesse.

Die Stadt wird durch die Kostenübernahme in die Lage versetzt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Die Stadt ist bei der Durchführung des Verfahrens an das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB gebunden, wonach die verschiedenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Historie

Bei der Stadtmühle handelte es sich um eine der ältesten Mühlen der Stadt Balingen. Ihre Geschichte reicht bis in das 14. Jahrhundert zurück.

Das ehemalige Mühlenareal setzt sich aus insgesamt 3 Gebäuden zusammen, die unter Denkmalschutz stehen bzw. standen. Für das Gebäude Stadtmühle 4 ist der Denkmalschutz mit dem Brand erloschen. Die Brandruine war zuletzt noch sichtbar und nicht abgeräumt.

Im Mittelpunkt des nördlich des Stadtgebiets von Balingen, an der Eyach gelegenen Gebäudeensembles steht das eigentliche Mühlengebäude (Stadtmühle 1). Das vermutlich im Jahr 1787 errichtete und im Jahr 1824 in südliche Richtung erweiterte Hauptgebäude wird heute als Naturfreundehaus und Gastronomie genutzt.

Die vor 1800 errichtete Scheune (Stadtmühle 3) dient heute der Landwirtschaft und der Pferdehaltung.

Das 1818 errichteten Wohnhaus mit Scheune (Stadtmühle 4) wurde im Jahr 1998 im Erdgeschoss zum Ausflugslokal ‚Mühlengeist‘ umgebaut. Nach zwei Brandereignissen in den Jahren 2009/2010 ist der Denkmalschutz für dieses Gebäude aufgrund der unrettbar verlorenen historischen Bausubstanz erloschen. Teile der Bausubstanz sind noch als Brandruine auf dem Grundstück vorhanden.

2. Ausgangssituation und Rückblick

Das Plangebiet (Anlage 1, 2 und 3) mit einer Flächengröße von insgesamt rund 22.967 m², befindet sich nordöstlich der Kernstadt, im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Das Areal liegt an der Eyach und teilweise im Überflutungsbereich bei statistisch 100-jährig wiederkehrenden Hochwasserereignissen (HQ 100). Erschlossen wird das ehemalige Mühlen-Gebäudeensemble über das unmittelbar von der Landesstraße L 415 abzweigende landwirtschaftliche Wegenetz.

Die Umnutzung des Wohngebäudes Stadtmühle 4 zur Gaststätte Mühlengeist im Jahr 1998, wie auch die Nachnutzung des Gebäudes Stadtmühle 1 als Naturfreundehaus mit Gästezimmern, erfolgte damals im Wege einer Privilegierung auf der Grundlage des § 35 Abs. 4 BauGB, nach den Vorgaben für den Außenbereich. Nutzungsänderungen privilegiert errichteter land- und forstwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich sind zulässig, wenn diese einer zweckentsprechenden Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen und die äußere Gestaltung des Gebäudes im Wesentlichen erhalten bleibt.

Im Jahr 2001 wurde für das Gebäude ‚Mühlengeist‘ ein Antrag auf Ausbau des Dachgeschosses als weitere Gaststätte gestellt. Dieser Bauantrag wurde damals von der Baurechtsbehörde im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt, da durch eine weitere gastronomische Nutzung eine nicht mehr vertretbare zusätzliche Belastung für den hochwertigen Naturraum um die Stadtmühle, insbesondere durch den Parkierungsverkehr, aber auch durch die verstärkte Anzahl an- und abfahrender Fahrzeuge, zu erwarten war.

Gutachterlich wurde festgestellt, dass die vorhandene Parkierung bereits für die bestehende Gaststätte Mühlengeist teilweise nicht ausreichend war.

Zu besucherstarken Zeiten wurden zahlreiche Fahrzeuge im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Wiesen abgestellt. Durch eine gleichzeitige Nutzung des Dachgeschosses für gastronomische Zwecke wäre der Parkierungsdruck zusätzlich erheblich verstärkt worden, zumal auf dem zum Mühlengeist zugehörigen Grundstück keine zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden konnten.

Gegen den ablehnenden Baubescheid der Stadt Balingen war vom Antragsteller Klage beim Verwaltungsgericht Sigmaringen eingereicht worden, welche im Jahr 2004 abgelehnt wurde. Die beantragte Zulassung der Berufung gegen das Urteil war im Jahr 2006 vom VGH Mannheim abgelehnt worden.

Im Januar 2009 wurde vom Eigentümer des Mühlengeists erneut ein Antrag auf Einrichtung einer Gaststätte für die Räumlichkeiten im Obergeschoss gestellt. Die Gastronomie im Obergeschoss sollte nunmehr nur noch im Wechsel mit dem Speiselokal im Erdgeschoss betrieben werden, so dass keine zusätzliche Belastung für Natur und Landschaft mehr entstehen. Die Anzahl an gleichzeitig anwesenden Gästen hätte sich dadurch nicht erhöht. Die gastronomische Nutzung könnte dagegen zeitlich verlängert bzw. das Angebot durch einen Barbetrieb im Obergeschoss insgesamt verbreitert werden.

Im Rahmen der erneuten bau- und planungsrechtlichen Prüfungen war man zu der Auffassung gelangt, dass diese erweiterte gastronomische Nutzung über einen Städtebaulichen Vertrag zunächst befristet genehmigt werden kann, welche im Falle ausbleibender Störungen auch dauerhaft genehmigt werden könnte.

Durch den 1. Brandfall des Mühlengeists am 26. Juni 2009 war es zunächst nicht zu einer Umsetzung gekommen.

Durch einen weiteren Brand wurde das Gebäude im Jahr 2010 weitestgehend zerstört.

Ende Dezember 2011 hat der Eigentümer der Antrag auf Wiederaufbau des Gebäudes Stadtmühle 4 (Mühlengeist) gestellt. Die Planung sah die originalgetreue Wiederherstellung des Gebäudes vor, einschließlich der Wiederaufnahme der bisher genehmigten Nutzungen.

Um die Planung umzusetzen sowie das Areal im Gesamten rechtlich zu regeln, hat der Gemeinderat am 20.03.2012 mit einem Aufstellungsbeschluss ein Bebauungsverfahren eingeleitet. Die dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegenden Pläne des Bauherrn wurden über die letzten Jahre hinweg nicht weiterverfolgt bzw. geändert, sodass eine Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erfolgte.

3. Bestandsschutz nach Brandereignissen

Für den Wiederaufbau der durch Brand zerstörten Gaststätte gilt, dass gemäß § 35 Abs. 4 BauGB die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle planungsrechtlich allgemein zulässig ist. Allerdings gelten für eine Neuerrichtung die heutigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie beispielsweise für den Brandschutz.

Auf der Grundlage von § 35 BauGB ist das im Oktober beantragte Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig bzw. nicht mehr durch den Bestandsschutz gedeckt. Das geplante Bauvorhaben ist erheblich größer als der Altbestand, zudem sind umfangreiche zusätzliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück vorgesehen. Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie in die Belange des Hochwasserschutzes sind zu erwarten. Das geplante Vorhaben nimmt dabei auch keinerlei gestalterische Rücksichten auf den im weiteren denkmalgeschützten Gebäudebestand des Gesamtensembles ‚Stadtmühle‘. Um eine Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

4. Aktueller Bauantrag Stadtmühle 4

Der am 15.10.2020 eingegangene Bauantrag (Anlage 4 – Stand: 10.09.2020), dessen Realisierung mehrheitlich vom Gemeinderat befürwortet wird, sieht den Abbruch der Brandruine Stadtmühle 4 und den Bau eines neuen Gebäudes vor, das nicht gleichartig mit dem abgebrannten Gebäude im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB ist. Bei der Neubebauung handelt es sich um eine deutliche Nutzungsintensivierung mit Schwerpunkt (Event-)Gastronomie.

Beantragt ist ein annähernd quadratisches Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 18 m x 18 m. Das chateauartige Gebäude weist 2 Vollgeschosse sowie ein weiteres Vollgeschoss im ausgebautes Dachgeschoss auf. Die Dachneigung beträgt 58 Grad. 2 Haupttürme und zwei turmartige Erker sind Bestandteil des ortsfremden architektonischen Entwurfs. Die höchste der beiden Turmspitzen erreicht eine Höhe von 18,60 m. Der Bauantrag bzw. Ausschnitte sind ist Anlage zur Vorlage Das Erdgeschoss soll als Gaststätte mit einem Gastraum von 224 m² für bis zu 140 Personen genutzt werden. Geplant ist zudem innerhalb der Überschwemmungsflächen nach HQ 100 eine große, bis über 2 m über das Gelände erhöhte Au-

terrasse mit einer Fläche von 266 m² für bis zu 145 Personen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze, zur Eyach hin, soll entlang der Grenze eine Stützmauer mit einer Höhe von bis zu 2,2 m zuzüglich Absturzsicherung den baulichen Abschluss der Terrasse bilden. Entsprechende Schnitte sowie ein Außenanlagenplan sind nachzureichen.

In dem dreigeschossigen Gebäude soll eine (Event-)Gastronomie (Gastronomie- und Hotelgewerbe) sowie 4 Apartments untergebracht werden, wobei bisher im Baugesuch nicht klar definiert ist, ob diese als Ferienwohnungen genutzt werden sollen oder ob es sich um Wohnungen für Eigentümer und Angestellte handeln wird.

Die Nutzung zu allgemeinen Wohnzwecken (Eigentumswohnungen, Teileigentum, Vermietung) an Dritte wird städtebaulich an diesem Standort nicht befürwortet, da bodenrechtliche Spannungen mit der gastronomischen Nutzung nicht auszuschließen sind und eine Nutzung des Areals Stadtmühle als Wohnquartier in Insellage zudem nicht der öffentlichen Zielsetzung entspricht.

5. Ziel und Zweck der Planung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, auf der Grundlage eines erneuten Aufstellungsbeschlusses mit geändertem Geltungsbereich, soll für das Areal bzw. Ensemble Stadtmühle die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung ermittelt und in einem Bebauungsplan und gemeinsam mit Örtlichen Bauvorschriften rechtssicher und qualifiziert festgesetzt werden.

Die Belange des Naturschutzes, des Denkmalschutzes und des Hochwasserschutzes sollen ermittelt werden und in die Planung bzw. in die Abwägung einfließen.

Das Baugesuch des Eigentümers bildet dabei die Ausgangssituation für die Planung. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus dem Jahr 2012 kann für das Bebauungsplanverfahren aufgrund fehlender Aktualität und teilweise neuer Gesetzes- und Rechtslage nicht mehr herangezogen werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein ‚Sondergebiet 1 – SO Gastronomie/Hotel, Ferienwohnungen‘ und ein ‚Sondergebiet 2 – SO Landwirtschaft/Pferdehaltung‘ festgesetzt werden. Im SO 1 soll Gastronomie und Hotelbetrieb/Ferienwohnungen planungsrechtlich gesichert und Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Die Belange des Denkmalschutzes sollen angemessen berücksichtigt werden. Die Verträglichkeit der geplanten Neubebauung mit dem denkmalgeschützten Bestand wird im Verfahren untersucht. Der als Sondergebiet SO 2 ausgewiesene Bereich soll den denkmalgeschützten Bestand regeln.

Die Zufahrt zur Stadtmühle, die Parkierung und das Stellplatzangebot für die neue Gastronomienutzung soll im Verfahren ebenfalls planungsrechtlich geregelt und damit geordnete Erschließungs- und Parkierungsverhältnisse geschaffen werden. Im Gegensatz zu gastronomischen Einrichtungen in Innerortslage, besteht im Bereich Stadtmühle nicht die Möglichkeiten, im öffentlichen Straßenraum zu parken, soweit die Stellplatznachfrage nicht auf den privaten Flächen ausreichend abgedeckt werden kann. Daher bedarf es der baulichen Herstellung der für den tatsächlichen Bedarf ausreichenden Stellplätze, um ein widerrechtliches Beparken der landwirtschaftlichen oder ökologisch relevanten Grundstücksflächen im Außenbereich weitmöglich zu verhindern.

Zudem soll zukünftig das Einfahren der Kraftfahrzeuge in den engeren Bereich der Stadtmühle verhindert werden, zumal dies bereits in der Vergangenheit erheblich Beeinträchtigungen und Störungen der Nachbargrundstücke hervorgebracht hatte. Entsprechend ist geplant, im Bereich der sich im Eigentum des Landes oder des Zweckverbandes Abwasserreinigung befindlichen Grundstücke, Flst.Nrn. 4184/1, 4184/3 (RÜB) und 4272, direkt an der Zufahrt zur Stadtmühle, ausreichende Parkierungsanlagen auszuweisen. Eine insbesondere naturschutzrechtliche Verträglichkeit ist zu prüfen. Hierzu gehören auch mögliche Kompensationsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft, die vorzugsweise ebenfalls im Bereich dieser Grundstücke realisiert werden sollten. Ein Eingriff in den angrenzenden Streuobstbestand ist nicht geplant.

Neben der möglichen privaten Herstellung von Stellplätzen für den neu hinzukommenden Parkierungsbedarf ist zudem beabsichtigt, zusätzlich öffentliche Stellplätze durch die Stadt Balingen herzustellen, um in diesem Naherholungsbereich für Fuß- und Spaziergänger ein Parkie-

rungsangebot zu schaffen. Zudem soll im Wege des Bebauungsplanes auch geprüft werden, in wieweit sich das Areal auch für die mögliche Anlage von Wohnmobilstellplätzen eignet.

Im Bebauungsplanverfahren soll auch geprüft werden, ob die von der Landesstraße abzweigende Zu- und Abfahrt sowie die Erschließung für den zukünftigen Verkehr ausreichend dimensioniert ist. Eine entsprechende Verkehrsuntersuchung soll beauftragt werden.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100, wo grundsätzlich ein Bauverbot für Neubauten gilt. Gemeinsam mit der Unteren Wasserbehörde ist daher zu untersuchen, ob eine Umsetzung des vorliegenden Bauvorhabens mit den Belangen des Hochwasserschutzes und den gesetzlichen Vorgaben vereinbar ist, bzw. inwiefern Kompensationsmaßnahmen realisiert werden können.

Über die Örtlichen Bauvorschriften sollen insbesondere Regelungen zur Gestaltung getroffen werden.

6. Bebauungsplanverfahren/ Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird als Vollverfahren durchgeführt. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (SaP) (Stand: 16.11.2015) (Anlage 5) wurde durchgeführt, muss aber aktualisiert werden.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht werden im Verfahren erstellt (§ 2 Absatz 4 BauGB). Erhebliche Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet. Die Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung fließen in den Umweltbericht ein.

Der Untersuchungsrahmen für die Ermittlung der Belange wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

7. Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 08.03.2002) überwiegend als Grünfläche - Erholung (E) ausgewiesen. Der nördliche Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans, verbunden mit einer Ausweisung als Sonderbaufläche, erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Einleitungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses Balingen-Geislingen, der für die Änderung und Fortschreibung des Flächennutzungsplans zuständig ist, soll in der nächsten Sitzung gefasst werden. Nach § 10 Absatz 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen als höhere Verwaltungsbehörde.

8. Bauvorhaben

Die Entscheidung über den Bauantrag bzw. das Baugesuch ist von der Baurechtsbehörde auf der Grundlage von § 15 BauGB zurückzustellen, zumal auch erst über das vorliegende Bebauungsplanverfahren eine Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden kann.

Über den Antrag auf Abbruch und Rückbau der Brandruine kann zeitnah entschieden werden.

Über das Baugesuch soll dann nach Planreife bzw. Rechtskraft auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften entschieden werden.

