

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 15.07.2015	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.07.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Karlstraße / Mörikestraße"

Satzungsbeschluss

10 Anlagen

(1. Abwägung mit Anlage Schreiben Anwaltskanzlei Kothe vom 20.05.2015, 2. Satzungsentwurf, 3. Zeichnerischer Teil, 4. Textteil, 5. Begründung mit Belangen des Umweltschutzes, 6. Relevanzprüfung Artenschutz, 7. Verkehrsuntersuchung, 8. Ergänzende Stellungnahme Verkehr, 9. Schalltechnische Untersuchung, 10. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Vogelarten -)

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Karlstraße / Mörikestraße“, Balingen werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor bzw. Grundstückseigentümer der Flst. Nrn. 3342/3 (Teilfläche an der Mörikestraße) sowie 3398/2 und 3398/3 ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahren interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten einschließlich der Kosten für städtebauliche Modelle, Gutachten usw., die der Stadt Balingen für die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wurde durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und des Gemeinderats der Stadt Balingen bleiben während des gesamten Bebauungsplanverfahrens von diesem Vertrag unberührt.

Verfahrens- und Planungskosten Bebauungsplan	ca. 18.500,00 €
Relevanzprüfung Artenschutz	ca. 800,00 €
Städtebauliche Konzeption	ca. 10.500,00 €
Modell Quartier Karlstraße / Mörikestraße	ca. 5.500,00 €
Verkehrsuntersuchung	ca. 7.000,00 €
Schalltechnische Untersuchung	ca. 2.300,00 €
Voraussichtliche Kosten insgesamt	ca. 44.600,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das überplante Quartier ist vielfältig strukturiert. Entlang der Karlstraße und einem Teil der Hindenburgstraße, befinden sich freistehende Stadtwohnhäuser. An der Bahnhofstraße liegt mit dem „Württembergischer Hof“ ein größeres Geschäftsgebäude mit Gastronomie im Erdgeschoss und Arztpraxen im Obergeschoss. Im denkmalgeschützten Eckgebäude Karlstraße 2 ist eine soziale Einrichtung in Form von betreuten Wohngruppen untergebracht.

Die Hindenburgstraße wird durch ein älteres Verwaltungsgebäude der AOK geprägt. Im Quartiersinnenbereich erstreckt sich der raumgreifende, Anfang der 80er Jahre errichtete Gebäudekomplex der AOK. In Teilen des Plangebietes, insbesondere in der Mörikestraße (Mörikestraße 1 bis 5) und Bahnhofstraße (Bahnhofstraße 26 und 28) besteht ein erkennbarer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Sanierungsgebiet

Aufgrund der städtebaulichen Missstände wurde der westliche Teil des Plangebietes in das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ (rechtskräftig seit 30.09.2014) aufgenommen. Zu den festgelegten Sanierungszielen gehört die funktionale und städtebauliche Stärkung und Aufwertung der Randbereiche des Stadtkerns. Die Gestaltung der „Stadteingangssituation“ ist ein weiteres Sanierungsziel. Des Weiteren soll die vorhandene Mischung von Wohnen und Geschäftsnutzung erhalten bleiben und gestärkt werden. Der Bebauungsplan konkretisiert in seinem Geltungsbereich die Sanierungsziele.

Bauvorhaben

Im Plangebiet sollen kurz- bis mittelfristig mehrere Bauvorhaben realisiert werden. So ist auf den Flurstücken Nrn. 3398/2 und 3398/3 entlang der Karlstraße die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 7 bzw. 11 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Das Gebäude Karlstraße 10, in welchem bisher der Medizinische Dienst der Krankenversicherung Baden-Württemberg untergebracht war, soll in diesem Zusammenhang abgebrochen werden. Zudem ist auf dem Areal der AOK, Flst.Nr. 3342/3, im Bereich des bisherigen Parkplatzes, ein Gesundheitszentrum mit bis zu 3 Vollgeschossen und Tiefgarage geplant. Der bisherige AOK-Parkplatz soll in diesem Zusammenhang in den Blockinnenbereich, mit neuer Zufahrt von der Hindenburgstraße, verlagert werden.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Neubebauung geschaffen sowie die Weiterentwicklung des Quartiers im Hinblick auf die Verbesserung der Grundlagen für innerstädtisches Wohnen, Arbeiten und Einkaufen gesichert.

Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘, rechtskräftig seit März 2006, werden für das Plangebiet weiter konkretisiert. Gleichzeitig werden die Sanierungsziele für den westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt, um städtebauliche Missstände zu beheben.

Auf dem Grundstück des bestehenden Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes an der Mörikestraße ist ein Baufenster für das neue Gesundheitszentrum der AOK mit Tiefgarage vorgesehen. Das Gebäude bildet mit der AOK eine funktionale Einheit und orientiert sich städtebaulich und funktional nach Westen, zur Bahnhofstraße und zur innerstädtischen Hauptgeschäftszone. Es fungiert als „Trittstein“ zwischen Bahnhofstraße und AOK und bindet das Quartier an die Bahnhofstraße an.

An der ‘oberen‘ Mörikestraße wird ein Verkehrsberuhigter Bereich (einschließlich markierter Parkierungsflächen) ausgewiesen, der weiterhin die Zufahrt zu den Stellplatzflächen des Biomarktes und der neuen Tiefgarage des Gesundheitszentrums an der Mörikestraße ermöglicht. Gemeinsam mit dem Areal Württembergischer Hof mit einem möglichen mittelfristigen Entwick-

lungspotential sowie dem bestehenden B2-Biomarkt wird der Bereich funktional und gestalterisch aufgewertet.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Details fortgeschrieben. Durch die Schaffung zeitgemäßer Bedingungen für Dienstleistungs-, Gesundheits- und Einzelhandelnutzungen, kombiniert mit attraktiven Wohnungen, kann der Bereich eine nachhaltige Aufwertung erfahren und seiner besonderen Lage am nördlichen Stadteingang der Bahnhofstraße gerecht werden.

Verkehrsuntersuchung Planungsgruppe Kölz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenkonzeption wurde durch die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung der Leistungsfähigkeiten des vorhandenen Straßennetzes erstellt. Insbesondere waren die Leistungsfähigkeit zur möglichen Aufnahme zusätzlichen Verkehrs aus einer geplanten Nachverdichtung sowie die Auswirkungen auf den Parkierungsverkehr des bereits heute stark belasteten Bereiches zu untersuchen. Dabei wurde ein mögliches „worst-case-szenario“ einer maximal denkbaren Ausnutzung der Bebauungsplanmöglichkeiten betrachtet. (Anlage 7)

Ergänzend zur vorliegenden Verkehrsuntersuchung der Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg wurde im Rahmen der Abwägung der Belange die Frage einer geänderten Fahrtrichtungsführung im Quartier geprüft. (Anlage 8).

Es wurde untersucht, ob eine Änderung der Fahrtrichtung der bestehenden Einbahnrichtungen in der Mörikestraße und / oder der Kleemeistereistraße dazu beitragen könnte, dass Verkehrsabläufe im Quartier vereinfacht und optimiert werden könnten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine Fahrtrichtungsänderung zu keinem Vorteil für die Verkehrsströme im Quartier führen würde. Es bestünde sogar die Gefahr, dass sich zum Beispiel bei einer Fahrtrichtungsänderung der Mörikestraße die Situation für die Fußgänger in der Bahnhofstraße verschlechtern würde.

Änderung von Bebauungsplänen

Im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen, nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 18.03.2006. Dieser weist für die Gebäude direkt an der Bahnhofstraße ein Kerngebiet (MK 2) und für die restlichen Flächen ein Mischgebiet (MI 1) aus. Für den Bereich MK 2 sind ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zwingend vorgeschrieben.

Mit dem zu erstellenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „zwischen Mörikestraße, Bleichgartenweg und Hindenburgstraße“ vom 16.05.1981, welcher die Grundstücke der AOK und der Schaltzentrale der Telekom, Hindenburgstraße 17 überplant, aufgehoben bzw. ersetzt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Immissionsschutz

Am 25.02.2014 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. 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, un bebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wurde abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden in Form einer Relevanzprüfung untersucht. Im Ergebnis

können mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (z. B. ökologische Baubegleitung, Rodungszeitraum) Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechtes ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Abwägung wurden konkrete Fragestellungen vertiefend geprüft (SaP, Anlage 10). Im Ergebnis wurden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestätigt. Die Vertiefung lieferte keine wesentlichen, neuen Erkenntnisse.

Vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen wurde im Rahmen der Abwägung eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. (Anlage 9) Das Plangebiet ist heute, insbesondere durch die Verkehrsemissionen von der Bahnhofstraße vorbelastet. Für zukünftige Vorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte zu erbringen. Die Vertiefung lieferte keine wesentlichen, neuen Erkenntnisse.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24. März 2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften ‚Karlstraße / Mörikestraße‘ gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 20.04.2015 bis 20.05.2015. 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

Der Beginn der Bauarbeiten in der Karlstraße (Wohngebäude) ist kurzfristig noch im Jahr 2015 geplant. Auch an der Mörikestraße (Gesundheitszentrum) und für die neue Parkierung der AOK ist eine zeitnahe Neubebauung nach Maßgabe des Bebauungsplanes beabsichtigt. Weitere konkrete Planungen bestehen derzeit nicht.

M. Wagner