

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 14.07.2021	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 27.07.2021	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stapfel“, Balingen Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs**

Anlagen: 4

### Beschlussantrag:

Für das zukünftige Neubaugebiet ‚Stapfel‘ soll ein Städtebaulicher Wettbewerb als Grundlage für die anschließende Bauleitplanung mit Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften durchgeführt werden.

Im Rahmen des Städtebaulichen Wettbewerbs sollen durch unterschiedliche Entwürfe verschiedener Planungsbüros die Potentiale für eine nachhaltige, freiflächenschonende und hochwertige Wohnungsbauentwicklung im Plangebiet aufgezeigt und gleichzeitig Lösungen für Fragestellungen, die sich im Rahmen der Bearbeitung ergeben, untersucht und Lösungen entwickelt werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

#### Aufwendungen des Ergebnishaushaltes

einmalig	120.000.- €
Kostenstelle:	5110 0000
Sachkonto	4271 0000 (Bauleitplanung)

#### Veranschlagung der Mittel

Laufendes Haushaltsjahr 2021:	
planmäßig	40.000.- €- Kostenstelle 5110 0000

Selbstbindungsbeschluss:

2022: 80.000.- €

Hinweis

Die Verfahrens- und Planungskosten sowie die Wettbewerbskosten für das Baugebiet Stapfel können auf den Kaufpreis umgelegt und im Rahmen der Bauplatzverkäufe refinanziert werden.

**Besonderer Hinweis:**

## Sachverhalt:

### **Aufstellungsbeschluss und Grundstückerwerb 2018 - 2021**

Im September 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für das neue Baugebiet ‚Stapfel‘ beschlossen (Vorlage Nr. 2018/269). Inzwischen konnte die Stadt alle Flurstücke mit Ausnahme eines Grundstücks am westlichen Rand erwerben.

### **Bauplatz- und Wohnungsbedarf**

Die Attraktivität Balingens und insbesondere der Kernstadt ist für Bauinteressenten angesichts der Vielfalt an Infrastruktureinrichtungen, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie der großen Bandbreite an schulischen Einrichtungen ungebrochen. In der Kernstadt stehen außer den beiden in stark verdichteter Bauweise geplanten Baugebieten Urtelen und Bali-Möbel, dessen Erschließung und Überbauung über eine private Trägerschaft erfolgt, keine städtischen Neubauplätze zur Verfügung. Gerade im Bereich von unterschiedlich verdichteten Einfamilienhausformen gibt es derzeit kein Angebot an die zahlreich vorhandenen Bauwilligen. In den Ortsteilen können nur noch vereinzelt städtische Bauplätze, meist im Rahmen der Innenentwicklung, geschaffen und angeboten werden. (z.B. Wieswannenstraße in Zillhausen). Lediglich in Weilstetten steht auf dem Areal der früher hier ansässigen Spedition Vögele noch ein größeres Kontingent an Bauplätzen für verdichtete Einfamilienhäuser durch private Bauträgerschaft zur Realisierung an.

Aktuell liegen für die Kernstadt 698 Bewerbungen von privaten Bauherren für städtische Bauplätze vor, wovon ca. 425 als vorrangig berechtigt angesehen werden können. Die Bauplatz Bewerber suchen Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. vergleichbare Wohnformen.

### **Abgeschlossene und laufende Planungen städtischer Baugebiete**

Das ab 1998 geplante Baugebiet ‚Schlichte‘ bildet mit einer Fläche von ca. 10 ha eines der größten Wohnquartiere Balingens. Es wurde in mehreren Bauabschnitten erschlossen und ist mittlerweile vollständig veräußert und überbaut.

Auch das im Jahr 2011 ausgewiesene und im Jahr 2012 erschlossene Neubaugebiet ‚Etzelbachstraße‘ mit 21 Baugrundstücken ist vollständig überbaut.

Um weiteren Wohnraum bereitstellen zu können wird seit mehreren Jahren das Baugebiet ‚Urtelen‘ im Wege der Innenentwicklung entwickelt. Das Verfahren ist noch nicht vollständig abgeschlossen, so dass derzeit noch kein Verkauf möglich ist. Der Schwerpunkt der Planung liegt hier allerdings im Geschosswohnungsbau und der Konzeptvergabe.

### **Wohnungsbau in der Kernstadt**

In den zurückliegenden Jahren wurden in der Kernstadt im Rahmen der Innenentwicklung, der Sanierung und Städtebauförderung sowie der Nachverdichtung schwerpunktmäßig Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert.

Beispielhaft seien genannt:

Wohn- und Geschäftshaus Adlerstraße	15 WE
Wohnen am Mühltor	22 WE
Wohnprojekt Stingstraße – Etzelbach	86 WE

Geplant bzw. im Bau sind:

Wohnhäuser Im Roßnägele	56 WE
Neubebauung Württemberger Hof	40 WE
Baugebiet Urtelen ca.	ca. 200 WE
Neubebauung Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße	ca. 48 WE

Neubebauung Bali-Areal

ca. 120 WE

Alle Projekte erfahren großes Interesse. Der Verkauf erfolgt meist in kürzester Zeit.

In den Teilorten sind weitere Wohnprojekte mit einer nennenswerten Anzahl an Neubauwohnungen und Reihenhäusern in verdichteter Bauweise in der Planung bzw. Realisierung.

Jedoch kann dem nach wie vor großen Interesse an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, insbesondere für Familien mit Kindern, kein entsprechendes Angebot an städtischen Bauplätzen gegenübergestellt werden. Die Eigentumbildung wird mangels Angebot wesentlich erschwert. Oft müssen Interessenten aus Balingen ins Umland ausweichen.

### **Plangebiet**

Die Entscheidung, das Gebiet ‚Stapfel‘ nach dem Baugebiet ‚Urtelen‘ zu entwickeln, erfolgte bereits im Jahr 2011, nachdem andere potentielle Baugebiete auf Grund von zu erwartenden Restriktionen als weniger geeignet beurteilt wurden.

Nach aktueller Abschätzung könnten im Baugebiet ‚Stapfel‘ bis zu 240 Wohneinheiten in einem bedarfsorientierten Mix von Einfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhauswohnformen sowie Geschosswohnungsbau realisiert werden.

‚Stapfel‘ verfügt durch seine räumliche Nähe zum Schulzentrum Längenfeld, zu den Kindergärten im Edith-Stein-Zentrum und Neige sowie durch die bestehende Nahversorgung im Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ‚Neige‘ an der Lisztstraße über eine hohe Standortqualität. Die Entfernung zur Kernstadt mit ihrem umfassenden Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und kulturellen Angeboten beträgt nur ca. 2 km.

Nachdem der Flächenerwerb weitgehend abgeschlossen ist, sind die Voraussetzungen für eine Überplanung und Erschließung unter Anwendung des Balingener Modells gegeben.

Vorhandene Versorgungsinfrastruktur wie die Leitung der Bodenseewasserversorgung und eine elektrische Mittelspannungsleitung sind im bevorstehenden Planungsprozess zu berücksichtigen.

### **Städtebaulicher Wettbewerb**

Bei diesem Städtebaulichen Wettbewerb, in welchen die Fraktionen des Gemeinderates entsprechend eingebunden sind, sollen besonders erfahrene Planungsbüros zu Ausarbeitung eines Städtebaulichen Entwurfs aufgefordert werden. Die Auswahl der Wettbewerbsteilnehmer erfolgt nach fachlichen Kriterien. Eine besondere Expertise bei zukunftsorientierten städtebaulichen Planungskonzepten wird vorausgesetzt.

Ein Wettbewerb gewährleistet, dass ökologische Aspekte, der Bodenschutz, die Grünplanung, die Erschließung sowie wasserwirtschaftliche Vorgaben, die neue Mobilität, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie energetische Vorgaben und Aspekte geprüft und in einen städtebaulichen Kontext gebracht werden. Der Umgang mit dem Landschaftsraum und der Topographie sowie die Ausformung einer städtebaulich ansprechenden Siedlungsgrenze kann mit unterschiedlichen Lösungsansätzen durch mehrere Planungsbüros herausgearbeitet werden.

Die Entwürfe sollen den aktuellen Anforderungen und Möglichkeiten entsprechen und zukunftsorientiert ausgerichtet sein. Das Wettbewerbsergebnis mündet dann in einen Bebauungsplan.

Dieses Verfahren bietet die Chance, dass durch die verschiedenen Wettbewerbsteilnehmer mehrere, jedoch unterschiedliche Lösungsansätze nach gleichen Aufgabenkriterien entwickelt werden.

Durch diese Vielfalt können in der weiteren Bearbeitung Vorteile und Nachteile der verschiedenen Lösungsansätze analysiert werden und bei der weiteren Ausarbeitung des Städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der städtebauliche Wettbewerb die bestmögliche Qualitätssicherung hinsichtlich Funktionalität, Nachhaltigkeit, Ästhetik, Freiraumqualität und Ökonomie darstellt.

### **Wettbewerbsbetreuung**

Die Organisation des Wettbewerbs soll durch ein in der Betreuung von Städtebaulichen Wettbewerben erfahrenes Planungsbüro erfolgen, das selbst nicht am Wettbewerb teilnehmen wird. Als weitere Kriterien für die Auswahl sind die Bürokapazität, Kenntnisse der Örtlichkeit und der städtebaulichen und sonstigen Strukturen der Kernstadt Balingens zu sehen.

Der detaillierten Formulierung der Wettbewerbsaufgabe kommt eine besondere große Bedeutung zu. Deshalb soll im Vorfeld durch das beauftragte Planungsbüro der Bedarf sowie Lösungstypologien untersucht werden

### **Kosten des Städtebaulichen Wettbewerbs**

Die Gesamtkosten des Wettbewerbs belaufen sich voraussichtlich auf bis zu ca. 120.000.- € brutto. Darin sind enthalten: Das Honorar für die Wettbewerbsbetreuung (ca. 35.000.- €), die Honorare für das Preisgericht (ca. 10.000.- €), die Preisgelder für die teilnehmenden Planungsbüros (ca. 50.000,- €) sowie diverse Nebenkosten (5.000,- €) und ein Geländemodell des Planungsgebietes (ca. 8.000,- €). Es ist zu erwarten, dass bei einer Weiterbeauftragung für die folgende detaillierte Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ca. 15.000,- € der Preisgelder als Honoraranteil angerechnet werden können.

Die erforderlichen Haushaltsmittel für die Durchführung des Wettbewerbs in Höhe von 120.000.- € werden in den beiden Haushaltsjahren 2021 und 2022 unter der Kostenstelle 5110 0000 und dem Sachkonto 4271 0000 (Bauleitplanung) zur Verfügung gestellt.

### **Zeitplan**

Vorbereitung des Städtebaulichen Wettbewerbs:	Juli bis Oktober 2021
Bearbeitungszeitraum:	Nov. 2022 bis Febr. 2022
Vorprüfung der Wettbewerbsergebnisse:	bis vor. März 2022
Preisgerichtssitzung:	Ende März 2022/April 2022
Durchführung des Bebauungsplanverfahrens mit Konkretisierung des Städtebaulichen Entwurfs	April bis Dezember 2022

S. Stengel