

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 16.09.2015	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 23.09.2015	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.09.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Hochholzstraße / Pfarrstraße', Balingen-Zillhausen

-Aufstellungsbeschluss-

Anlagen: 3

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Neuordnungskonzeption)

Beschlussantrag:

Für den Bereich „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen werden entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen sowie die Rahmenbedingungen für eine künftige Nutzung und Bebauung unter Berücksichtigung der Sanierungsziele, der ortsspezifischen Charakteristik und der städtebaulichen Bedeutung des Bereichs festzulegen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich.

Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Zuge der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen im Ortskern von Zillhausen

durchgeführt. Die Kosten für den Bebauungsplan können mit einem Anteil von bis zu 60% aus Mitteln des Landeshaushaltes gefördert und zu Lasten des Treuhandvermögens abgerechnet werden.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ‚Ortskern‘ Zillhausen, das am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der darin festgelegten Sanierungsziele beschlossen wurde. Die Grundstücke entlang der Hochholzstraße bilden, gemeinsam mit den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, einen der Schwerpunkte der geplanten Erneuerungsmaßnahmen.

Nach der Betriebsstilllegung der Schlosserei Schneider und dem Verkauf der Grundstücke, Flst.Nrn. 116/1, 117 und 118/1 in Folge eines Insolvenzverfahrens, beabsichtigt die neue Eigentümerin gemeinsam mit der Stadt Balingen, die vorhandene Gemengelage aus Wohnnutzungen und störendem Gewerbe zu entflechten und den Bereich insgesamt städtebaulich für Wohnbauzwecke erheblich aufzuwerten. Die Stadt Balingen ist Eigentümerin der Grundstücke, Flst.Nrn. 114/1 und 114/2. Die Freimachung der Grundstücke und die Entwicklung für Wohnbauzwecke entsprechen den Zielen der Sanierung.

Bei der Ortskernsanierung können durch das Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen wichtige Synergieeffekte erreicht werden. So steht die beabsichtigte Wohnbauentwicklung im räumlichen Kontext mit der Neugestaltung der „neuen Ortsmitte“ mit Dorfplatz und profitiert von der insgesamt sehr gelungenen Aufwertung. In Verbindung mit der bereits Ende der 90er Jahre hergestellten Grünfläche mit Kinderspielplatz bei der Kirche und dem geplanten 2. Bauabschnitt der Neugestaltung Ortsmitte um das Rathaus, ergibt sich nicht nur ein repräsentatives Ortsbild, sondern auch ein qualitätsvoller, zusammenhängender Freiraum, der sowohl Spiel- und Verweilmöglichkeiten bietet und zu einem wichtigen Identifikationspunkt werden kann. Die geplante Wohnbebauung schließt an diesen Bereich unmittelbar an und kann mit ihrer Neuausrichtung und der Ansiedlung junger Familien die neue Ortsmitte insgesamt weiter nachhaltig stärken.

Mitwirkungsbereitschaft

An der Neuordnung der Grundstücke an der Pfarrstraße / Hochholzstraße wurde im Rahmen der Sanierung seit Beginn der Stadterneuerungsmaßnahme 2008 nachhaltig gearbeitet. Ziel der Bemühungen ist es, das Wohnen in der Ortsmitte zu stärken, die Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern und insbesondere das Straßenbild der Hochholzstraße wesentlich aufzuwerten.

Um diese Ziele realisieren zu können, wurden mit den beteiligten Eigentümern verschiedenste Konzeptansätze besprochen. Nachdem sich die Eigentümerstruktur einiger sogenannter Schlüsselgrundstücke in den letzten Jahren verändert hat, konnten sehr konstruktive Gespräche geführt werden.

Die Mitwirkungsbereitschaft zur Neuordnung ist nun bei den maßgeblichen Grundstücken überwiegend gegeben, so dass zumindest im nördlichen Teil des Baugebietes eine Neuordnungskonzeption realisiert werden kann. Um die Gesamtkonzeption der vorliegenden Planung (Anlage 3) umsetzen zu können, ist jedoch die Mitwirkung aller Eigentümer erforderlich. Da diese im südlichen Teil noch nicht vollständig gegeben ist, kann es in diesem Teil gegebenenfalls noch zu Modifikationen der städtebaulichen Planung kommen. Ziel wird es aber jedenfalls sein, von der Pfarrstraße zur Hochholzstraße eine durchgängige Fahrverbindung zur inneren Erschließung des Bereiches zu erreichen und die Neuordnungsfläche möglichst umfassend einer Wohnbauentwicklung zuzuführen.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen und wird durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erstmals qualifiziert über-

plant.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen ist das Plangebiet bisher als Mischbaufläche dargestellt.

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele konkretisiert werden. Angestrebt wird die Aufwertung des zur Überplanung anstehenden Gebietes, verbunden mit einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung der früheren Gemengelage wird dadurch ermöglicht.

Mit einer Neuordnung im Plangebiet kann eine behutsame Nachverdichtung mittels der angestrebten Einfamilienhausbebauung im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Ortslage erreicht werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des im Ortskern von Zillhausen gelegenen Bereichs und eine angemessene Nutzung könnten gewährleistet werden.

Die zu treffenden Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass die Nutzungsart, die Lage, die Größe, die Kubatur und Gestaltung der neu zu planenden Baukörper dem ortsspezifischen Charakter gerecht werden und im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Wohngebäuden entlang der Hochholzstraße wieder eine attraktive, straßenbegleitende Bebauung entsteht. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur Wahrung des Ortsbildes und der Erhaltung des bestehenden Charakters des Ortskerns entwickelt werden, damit sich eine Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt. Es sollen zeitgemäße attraktive Wohnbedingungen geschaffen werden, damit der Ortskern von Zillhausen eine nachhaltige Aufwertung und Sicherung als Wohnstandort erfährt.

Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, den Belangen der Sanierung und den Wohnbelangen der Bevölkerung dienen soll und daher nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Der Flächennutzungsplan kann ggf. gemäß § 13 a Absatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Planung kann dazu beitragen, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang bebaubarer Grundstücke weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Unabhängig von der Erstellung eines Umweltberichtes gilt die Pflicht, eventuelle Bodenverunreinigungen (Altlasten) im Rahmen von Erdarbeiten zu entsorgen. Das Grundstück, Flst.Nr. 118/1 ist im Altlastenverdachtsflächenkataster aufgrund der hier früher befindlichen „Tankstelle Schneider“ enthalten. Der Altlastenverdacht ist im weiteren Verfahren zu untersuchen. Informationen zu Altlastenverdachtsflächen werden im Rahmen der Behördenbeteiligung mit den zuständigen Fachbehörden (Umweltamt, Zollernalbkreis) abgestimmt.

Mit der Drucksache 2015/137 wurde die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss bereits im Juni 2015 im Technischen Ausschuss und im Ortschaftsrat Zillhausen beraten. Der Technische Ausschuss hat der Vorlage einstimmig zugestimmt. Im Rahmen der Anhörung des Ortschaftsrat Zillhausen wurde beschlossen, dass die Verwaltung prüfen soll inwieweit neben der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes auch die Ausweisung eines Mischgebietes möglich wä-

re. Die Vorlage wurde daraufhin für die Gemeinderatssitzung zunächst abgesetzt.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll nach Vorstellung des Ortschaftsrates innerhalb des Plangebietes auch die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben an der Hochholzstraße ermöglicht werden.

Die mögliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben innerhalb des Gebietes und die damit zusammenhängenden Vor- und Nachteile wurden im Juli 2015 anlässlich der Ortschaftsratssitzung in Zillhausen, im Beisein des Fachamtes, nochmals ausführlich diskutiert. Dem verständlichen Wunsch der Möglichkeiten zur Ansiedlung auch von Gewerbebetrieben in Zillhausen stehen an städtebaulich und ortsgestalterisch sensibler Stelle die schwierige Integration der in der Regel großvolumigeren gewerblichen Baukörpern, die zu erwartenden Immissionsbelastungen und die deutlich geringere Attraktivität für eine Wohnbebauung gegenüber. Zudem befinden sich die überwiegenden Teile des Plangebietes im privaten Eigentum, so dass auch eine Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gegeben sein muss. Mischgebietsfläche verfügen über deutlich geringere Grundstückswerte als vergleichbare Wohnbauflächen in Allgemeinen Wohngebieten. Die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes ist somit gerade auch vor dem Hintergrund der Gesamtwirtschaftlichkeit von Bedeutung. Eine tragfähige Neuordnungslösung - wie sie das Ziel der Sanierung ist - lässt sich nur mit werthaltigen Wohnbauflächen realisieren. Entsprechend sind die seit einigen Jahren laufenden und zuletzt sehr erfolgreichen Eigentümergespräche zur Neuordnung des Areals unter der Voraussetzung der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geführt worden.

Vor diesem Hintergrund hat der Ortschaftsrat informell Abstand von seinem Wunsch zur Ausweisung eines Mischgebietes in der Ortsmitte genommen. Gleichzeitig soll aber geprüft werden, in wieweit im Bereich einer im Flächennutzungsplan am Ortseingang von Zillhausen ausgewiesenen Fläche ein kleineres Gewerbegebiet zur weiteren Stärkung des Ortsteils Zillhausen entwickelt werden kann. Ein Aufstellungsbeschluss hierzu soll nach Möglichkeit noch in 2015 gefasst werden.

Umsetzung der Planung

Der Eigentümerin der Grundstücke, Flst.Nrn. 116/1, 117 und 118/1 ist an einer schnellen Realisierung der Planung und dem darauf folgenden Verkauf der Grundstücke gelegen.

M. Wagner