

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 13.07.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.07.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Am Rappenturm - 1. Änderung", Balingen****Satzungsbeschluss****Anlagen: 10**

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil vom 28.01.2022
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil) vom 28.01.2022/red. Änderung 01.07.2022
5. Begründung vom 28.01.2022
6. Artenschutzprüfung vom 02.03.2021
7. Schalltechnische Untersuchung vom August 2021
8. Bauhistorische Untersuchung und Schadenssichtung der Stadtmauer im Eckbereich Schwanenstraße/Friedrichstraße vom August 2017
9. Bauhistorische Dokumentation der Keller im Quartier Schwanenstraße-Friedrichstraße vom Januar 2019
10. Beiblatt ISEK 2035

Beschlussantrag:

1. Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden.
2. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Am Rappenturm – 1. Änderung“ wird gemäß § 10 abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigegeführten Entwurf als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten (pauschal)	ca.	30.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter:		
Artenschutzprüfung	ca.	2.000,00 €
Planungskosten gesamt (vorläufig)	ca.	32.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Mit dem Antragsteller und Investor wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sicherstellt und die Kostentragung regelt.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“. Die Behebung städtebaulicher Missstände, die Belebung der Balingen Innenstadt und die Nachverdichtung und Bebauung des brachliegenden, untergenutzten innerstädtischen Areals entspricht der Sanierungszielsetzung und damit dem öffentlichen Interesse, weshalb die Stadt Balingen anteilig die Kosten des Bebauungsplanes - ohne der dazugehörigen Gutachten - hälftig mitträgt. Der städtische Anteil ist im Rahmen des Sanierungsgebietes mit bis zu 60 % aus Mitteln der Stadtsanierung förderfähig.

Die bauhistorische Untersuchung und Dokumentation sowie das Lärmgutachten wurden vom Bauherrn in Auftrag gegeben und abgerechnet.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘. Der Aufstellungsbeschluss „Am Rappenturm – 1. Änderung“ wurde im Jahr 2017 mit der Zielsetzung gefasst, den Bebauungsplan „Am Rappenturm“ mit Rechtskraft vom 06.10.2001 zwischen Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Steinach zu ändern und die Neubebauung mit einem neuen Wohn- und Geschäftsgebäude an der Schwanenstraße zu regeln. Zudem sollten die Festsetzungen für das östliche, an die Wilhelmstraße angrenzende Quartier mit denkmalgeschütztem Rappenturm überprüft und ggf. angepasst werden. Auch die Wegeführung entlang der Steinach, zwischen ehemaliger Stadtmauer und Uferrandbefestigung, lag zunächst im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses.

Änderung des Plangebietes

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet angepasst und – auch mit Blick auf die Planfeststellung Gartenschau 2023 - verkleinert, so dass es nur noch das ca. 1.450 m² große, sich im Eigentum der Volksbank Hohenzollern-Balingen befindliche Baugrundstück zwischen Friedrichstraße, Schwanenstraße und Steinach umfasst.

Weitere Infos:

<https://balingen2023.de/gartenschau-entdecken/rappenturm/>

<https://balingen2023.de/wasserrechtliche-planfeststellung-landschaftsachse-sued-kulturachse/>

Realisierungswettbewerb

Durch die exponierte Lage am südlichen Ende der historischen Kernstadt, unmittelbar an der Torbrücke und im Umfeld mehrerer Kulturdenkmäler, wurde zur Projektentwicklung im Auftrag des Eigentümers und Bauherrn eine Vorstudie für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses erstellt. Darauf aufbauend wurde ein nicht-offener Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Ein Planungswettbewerb stellt die bestmögliche Qualitätssicherung hinsichtlich Funktionalität, Ökonomie, Ästhetik und Nachhaltigkeit dar und genießt aufgrund seiner fairen Wettbewerbsbedingungen und dem hohen Maß an Transparenz große Wertschätzung in der Öffentlichkeit. Die Stadt Balingen führt daher grundsätzlich bei stadträumlich bedeutsamen Bauvorhaben die für eine Umsetzung notwendigen Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der Ergebnisse eines Planungswettbewerbs durch und unterstützt die Bauherrn bei dessen Durchführung.

Ziel des Realisierungswettbewerbs im Jahr 2020 war es, für das 1.450 m² große Areal eine qualitätsvolle, wirtschaftliche und nachhaltige Planung für den Hochbau zu erhalten, das auf die jeweiligen städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen angemessen ist und in hoher Qualität antwortet. Hierbei galt es die vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: Ferner sollte eine angemessene Antwort auf die Torsituation in Verbindung mit den bereits vorhandenen Bebauungen und den zahlreichen Kulturdenkmälern in der Umgebung gefunden werden. Die Auslobung forderte von Bauherrenseite u. a. eine großzügige Verkaufsfläche über zwei Geschosse mit darüber liegenden Büroflächen und Wohnungen. Im Untergeschoss waren die erforderlichen Nebenflächen und Stellplätze unterzubringen.

Bei einer einstimmigen Entscheidung der Bewertungsjury, unter fachkundiger Begleitung durch Mitglieder des Gemeinderates, hat das Büro schairer + partner architekten aus Balingen mit seinem eingereichten Entwurf den ersten Preis erhalten.

Weitere Infos:

<https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/sanierungsgebiete/wohn-+und+geschaeftshaus+schwanenstrasse>

Archäologische Denkmalpflege, städtische Stadtmauer

Das Plangebiet liegt im Prüffallgebiet „mittelalterliche bis frühneuzeitliche Stadt Balingen“ u. a. mit den Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG „Stadtbefestigung“ mit Stadtmauer als Hochbau, Zwinger mit Zwingermauer sowie Rappenturm. Entsprechend waren denkmalfachliche Belange durch Neubauvorhaben berührt. Vor Beginn der Abbruchmaßnahmen wurde eine Bestandsaufnahme und eine bauhistorische Untersuchung durch das Fachbüro für historische Bauforschung durchgeführt. In Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten wurden auf dem Grundstück Grabungen und Sondierungen auf Anforderung und in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Sie dienen insbesondere der Dokumentation. Die Kosten der Grabung trägt der Bauherr auf der Grundlage einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Die Stadtmauerreste können als archäologisches Kulturdenkmal weiterhin erhalten bleiben.

Darüber hinaus steht der unmittelbar angrenzende, ehem. Farrenstall als Gebäude ebenso unter Denkmalschutz, wie die Sonne am Viehmarktplatz und das sog. ehem. Landratsamt an der Friedrichstraße.

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Als zulässige Art der baulichen Nutzung setzt der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan ein Kerngebiet (MK) fest. Im Wege der innerstädtischen Nachverdichtung kann die Neubebauung mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus - einschließlich einem weiteren Vollgeschoss im Bereich des Dachgeschosses - und mit Tiefgarage realisiert werden. Das Dach wird zur Friedrichstraße als Walmdach ausgebildet, entlang der Schwanenstraße schließt das Dach zum denkmalgeschützten, ehemals städtischen Farrenstall als Satteldach ab. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss soll mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb als Warenhaus und Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² belegt werden. Im 2. Obergeschoss sind Dienstleistungs- und Büronutzungen geplant. Im Dachgeschoss, welches aufgrund der steilen Dachneigung als Vollgeschoss entstehen wird, sind Wohnungen vorgesehen.

Während die Geschossigkeit entlang der Friedrichstraße und Schwanenstraße incl. Dachgeschoss 4 Vollgeschossen entspricht, staffelt sich das Gebäude zum Landschaftsraum der Steinach auf lediglich 2 Geschosse zurück, wie sie für die Einzelhandelsnutzung im EG und 1. OG benötigt werden. Dieser rückwärtige Teil des Gebäudes wird mit einem begrünten Flachdach ausgeführt, in welches Terrassen der Nutzungen für das 2. Obergeschoss integriert werden. Hierdurch wird der Landschaftsraum gegenüber dem hohen, denkmalsgeschützten Gebäude der Sonne nicht über Maßen optisch eingeengt. In seiner städtebaulichen Erscheinung wird letztlich das neue Gebäude dominierend als straßenbegleitende Blockrandbebauung wahrgenommen.

Das Baufenster ermöglicht diese straßenbegleitende Bebauung entlang der Schwanenstraße und Friedrichstraße mit einer Gebäudetiefe von bis zu 14,00 m. Zulässig ist die Block-Rand-Bebauung nur in geschlossener Bauweise. Zudem werden für den Bau der Tiefgarage entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt zwingend von der Schwanenstraße.

Die Bebauung bildet den südlichen Abschluss der historischen Kernstadt sowie den baulichen Abschluss zu den künftigen Freiraumplanungen zur Gartenschau entlang der Steinach und ehem. Seilerbahn. Die Neugestaltung im Bereich der ehem. Seilerbahn können jedoch erst nach Fertigstellung des geplanten Neubaus, somit erst nach der Gartenschau 2023 abschließend realisiert werden.

Eine gestalterische Eingliederung in die Umgebungsbebauung wird durch die Örtlichen Bauvorschriften sichergestellt.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich/ Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Nachdem auch die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von einem Umweltbericht gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB und Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eingriffe sind jedoch zu vermeiden oder zu minimieren. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 BauGB wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst, so dass erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

Am 24. Oktober 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit 06.11.2017 bis 08.12.2017.

Am 26. April 2022 wurde der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften mit geändertem Geltungsbereich gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde vom 23.05.2022 bis 29.06.2022 auf der Grundlage von § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Über die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden werden. Die Festsetzung C.7 der Örtlichen Bauvorschriften wurde redaktionell angepasst.

Eine Artenschutzprüfung (Anlage 6) wurde erstellt. Bei der Gebäudeuntersuchung konnte keine Nutzung der Gebäude als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Fledermäuse festgestellt werden. Darüber hinaus befanden sich auch keine Schwalbennester oder traditionelle Brutplätze anderer Gebäudebrüter an den Wohnhäusern.

Eine schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärm, Gewerbelärm und zur Anliefersituation wurde erstellt (Anlage 7). Der Bebauungsplanentwurf enthält Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Mischbaufläche dargestellt. Es wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt. Das Entwicklungsgebot ist erfüllt.

Mit der Umsetzung der Planung wird den Grundsätzen und Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Balingen 2035 und der Einzelmaßnahme für das Areal entsprochen. Das Einkaufserlebnis „Innenstadt Balingen“ mit einem attraktiven Einzelhandelsangeboten wird gestärkt. Auch das Wohnraumangebot wird erweitert. Die Maßnahme ist dem städteräumlichen Schwerpunkt „Stadteingang Süd“ (Nr. 6) zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um die Einzelmaßnahme d.3: Neubau Wohn- und Geschäftshaus „An der Schwanenstraße“ (siehe Anlage 10).

Baugesuch

Das Baugesuch für das Neubauvorhaben wurde im Dezember 2021 eingereicht. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit großflächigem Einzelhandel über zwei Geschosse, 3 Büros, 7 Wohnungen und 28 Stellplätze in der Tiefgarage. Mit Vorliegen der sogenannten Planreife des Bebauungsplanes nach § 33 BauGB wurde mit dem bau- und sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren begonnen.

Sabine Stengel