

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gemeinderat

öffentlich

am 27.09.2022

Entscheidung

Tagesordnungspunkt**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Friedrichstraße/Freihofstraße,, Balingen****Aufstellungsbeschluss****Anlagen**

- 1 Anlage Lageplan
- 2 Anlage Luftbild
- 3 Anlage Auszug Flächennutzungsplan
- 4 Anlage Auszug Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Für den im beigefügten Lageplan eingetragenen Bereich werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit zu regeln und bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.
2. Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. §13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende, ca. 2.100 m² große Plangebiet befindet sich nördlich der Balingener Fußgängerzone, in zentraler Kernstadtlage, zwischen Friedrichstraße, Freihofstraße, Kameralamtstraße und Neue Straße und ist Bestandteil der historischen Balingener Innenstadt. Das Stadtquartier ist überwiegend geprägt durch eine straßenbegleitende Block-Rand-Bebauung mit überwiegend 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit Sattel- bzw. an den Quartiersecken mit Walm-dach. Der Bereich ist Teil des klassizistisch geprägten Stadtgrundrisses mit typischer Kleingliedrigkeit. Nur die in den 1970er Jahren errichtete Friedrichstraße 21 sticht durch Kubatur, die höhere Geschossigkeit und dem Flachdach als Sonderbau hervor und stellt innerhalb des Baublocks einen Fremdkörper dar.

Im Quartiersinneren befindet sich ein von der Freihofstraße und Kameralamtstraße erschlossener Innenhof mit mehreren, den Hauptgebäuden zugeordneten Kleinparzellen, welche kaum eigenständig genutzt werden können, sowie Erschließungsflächen, welche nach dem Württembergischen Hofraumrecht, allen angrenzenden Grundstücken gemeinschaftlich zugehörend ist. Aktuell wird der Hofraum zu maßgeblichen Teilen als Abstellfläche für Kfz genutzt, wobei keine klare Ordnung erkennbar ist. Der Innenbereich ist vollständig versiegelt, Grünstrukturen existieren nicht.

Der vorhandene Baubestand ist durch Wohn- und Geschäftsgebäuden geprägt. Teilweise befinden sich die Gebäude in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand. Insbesondere entlang der Neue Straße befinden sich wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähige Gebäude.

Das Areal ist im Bereich des archäologischen Prüffallgebiets (mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadtgebiet von Balingen). Beim Wohnhaus Neue Straße 18 handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

2. Derzeitige bauplanungsrechtliche Situation

Das Quartier ist im Flächennutzungsplan (rechtsverbindlich seit 08.03.2002) als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und liegt im Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplans ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘ (rechtsverbindlich seit 16.03.2006) (Anlage 3).

Für die Bebauung entlang der Friedrichstraße sowie für das Gebäude Freihofstraße 2 gelten die Vorgaben eines Kerngebietes (hier: MK 2). Der Planbereich östlich des Kerngebietes ist als Mischgebiet (hier: MI 1) ausgewiesen.

Die Bewertung von Vorhaben auf diesen Grundstücken erfolgt darüber hinaus nach den Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich auf der Grundlage des § 34 BauGB.

3. Aktuell geplanten Bauvorhaben

Der Eigentümer der Gebäude Freihofstraße 2 und 4 sowie der Gebäude Neue Straße 14 und 16 beabsichtigt, diese vier Gebäude, aufgrund des allgemein sehr schlechten Bauzustandes, abzubauen. Zur Durchführung des geplanten Vorhabens wurde vom Eigentümer ein Abbruchs-gesuch im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Derzeit bestehen keine weitergehenden Informationen, was im Weiteren im Bereich der zum Abbruch geplanten Gebäude an möglichen Nachnutzungen entstehen soll. Daher kann zum derzeitigen Zeitpunkt eine städtebauliche Fehlentwicklung nicht ausgeschlossen werden, bzw. ist zu befürchten. Im Hinblick auf eine weiterhin geordnete städtebauliche Entwicklung, ist eine längerfristige Baulücke innerhalb der geschlossenen Baustruktur der Innenstadt zu vermeiden, eine Baufreimachung folglich in einer konkreten baulichen Abfolge mit einer möglichen Neubebauung zu beurteilen. Eine Neubebauung ist aktuell weder bekannt, noch zeitlich konkretisiert absehbar.

Im Hinblick auf eine weiterhin geordnete städtebauliche Entwicklung in der Balingen Innenstadt und innerhalb des vorliegenden Quartier ist es erforderlich, sowohl hinsichtlich einer anstehenden Neubebauung sowie einer kontinuierlichen Bebauung des innerstädtischen Baublocks, über einen Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften einen städtebaulichen Rahmen zu formulieren.

4. Planungsziel

Eine Neubebauung im Bereich der historischen Innenstadt in zentraler Lage stellt hohe Anforderungen an die Planung.

Um eine verträgliche Weiterentwicklung der vorhandenen, straßenbegleitenden Bebauung im Quartier sicherzustellen, soll zunächst für das vorliegende Stadtquartier eine einheitliche städtebauliche und planungsrechtliche Konzeption erstellt werden. Innerhalb dieser Konzeptionserstellung soll untersucht werden, welche baulichen Möglichkeiten im Bereich des Quartiers zukünftig möglich sind. Die Kriterien, die der Bewertung zugrunde gelegt werden, sind die städtebauliche Qualität, die städtebauliche Einbindung, die architektonische Qualität und Wirtschaftlichkeit.

Insbesondere die Erarbeitung von Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wie Gebäudehöhe und Gebäudetiefe sind für die sensible innerstädtische Lage zwingend erforderlich. Eine harmonische Weiterentwicklung der innerstädtischen Dachlandschaft, die das gesamte Areal betrifft, ist ebenfalls sicherzustellen. Gestaltungsvorgaben sind zu erarbeiten. Zu berücksichtigen sind auch die unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen. Das Stadtbild und der Straßencharakter sind hierbei zu wahren.

Aufbauend auf die Städtebauliche Konzeption, soll über einen Bebauungsplan, der zukünftige bauliche Rahmen rechtsverbindlich zementiert werden. Der Bebauungsplan dient zur Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Durch die Regelung der Bebaubarkeit kann vermieden werden, dass über einen längeren Zeitraum Brachflächen und untergenutzte Flächen in der Stadt entstehen, was mit den städtebaulichen Zielen nicht vereinbar wäre. Abbruch und Neubau wären in engem zeitlichen Zusammenhang zu erfolgen.

Bereits bei der seit den achtziger Jahren kontinuierlich fortgesetzten Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen im Bereich des Balingen Stadtkerns wurde ein besonderer Schwerpunkt auf die Erhaltung und die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der einzelnen Blöcke mit ihren Innenhofbereichen gelegt. Die neu geordneten und gestalteten Hofstrukturen tragen heute innerhalb der geschlossenen Blockbereiche wesentlich zur Attraktivität der Balingen Innenstadt als Wohnstandort bei.

Die Stadt Balingen verfolgt das Ziel, den Stadtkern funktionell und städtebaulich zu stärken, um die Attraktivität und Standortqualität der Balingen Innenstadt langfristig zu sichern und weiter zu stärken.

5. Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen sind erfüllt. Die Überplanung des Bereichs trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Das Verfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, denen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden kann. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden nach § 3 Abs. 1

BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Die Belange des Arten- und Lärmschutzes werden im Verfahren untersucht.

6. Sicherung der Planung

Um die Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele zu sichern, soll eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für eine Dauer von bis zu zwei Jahren durch den Gemeinderat erlassen werden.

Sabine Stengel