

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 11.07.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 24.07.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Heinzlenstraße / Im Roßnägele', Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild
3. Entwurfsplanung Ausbauphase 1
4. Entwurfsplanung Ausbauphase 2
5. Entwurfsplanung Schnitt

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan enthaltenen Bereich „Heinzlenstraße/ Im Rößnägele“ in Balingen werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit, sowie die Erschließung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

Das Bebauungsplanverfahren soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) – Bebauungsplan der Innentwicklung – in Verbindung mit § 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:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Gebiet mit einer Fläche von ca. 10.987 m² befindet sich südöstlich des Zentrums von Balingen an der östlichen Uferseite der Eyach gegenüber von Zollernschloss und Klein-Venedig und umfasst die Flurstücke 1227, 1227/1, 1229/1, 1229/2, 1230, zum Teil 1231/1, 1233, 1227/2, 1227/3, 1260, 1252, 1259 und 1261.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein teilweise bebautes Wohngebiet mit straßenbegleitenden Einfamilienhäusern und großen, uferbegleitenden, privaten Grünflächen die nicht erschlossen und angesichts ihrer innerstädtischen Lage, im Sinne einer Innenentwicklung, als weitgehend untergenutzt bzw. brachliegend anzusehen sind. Direkt südlich wird das Plangebiet von der Heinzlenstraße und dem städtischen Freibadparkplatz begrenzt und östlich von der Straße „Im Roßnägele“. Nach Norden hin grenzt eine Brachfläche im Stadteigentum an, das sogenannte „Strasserareal“, dessen künftige Nutzung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) ab 2019 baulich und nutzungstechnisch definiert werden soll. Weiter im Süden befindet sich das Firmengelände der Firma Bizerba, südwestlich schließt das städtische Freibad an.

Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung, die Entwicklung eines Wohnquartiers und die Anlage uferbegleitender Freiräume und eines uferbegleitenden Fuß- und Radweges geschaffen werden.

Die Planungsabsicht ist von hohem öffentlichem Interesse, sowohl in Bezug auf die Freiraumplanung, als auch auf die zeitnahe Bereitstellung innerstädtischen Wohnraums.

Das Plangebiet stellt sich in der heutigen Form als städtebaulich inhomogen und wenig verdichtet bebaut dar. Die Lage direkt an der Eyach, der direkte Blickbezug zur historischen Altstadt mit dem Zollernschloss, die Nähe zu Marktplatz, Fußgängerzone und zu innerstädtischen Versorgungseinrichtungen sind Standortfaktoren, denen die Fläche in seiner Unternutzung nicht gerecht wird.

Ziel ist, die Fläche zu aktivieren und ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zur innerörtlichen Nachverdichtung zu entwickeln. Zur Abklärung der Machbarkeit, der städtebaulichen Kenndaten und zur Synchronisierung mit den Planungen zur Gartenschau wurde ein Entwurf der Planstatt Senner erstellt, der im weiteren Verfahren mit der Bürgerschaft und den Fachbehörden im Rahmen der Anhörungsverfahren diskutiert werden soll.

Balingen wird entsprechend dem Vergabebeschluss des Landeskabinetts vom 22. Juni 2010 die Gartenschau im Jahr 2023 durchführen. Die Gartenschaukonzeption sieht vor, die Uferbereiche entlang von Eyach und Steinach neu- und umzugestalten und innerstädtische Freiräume mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu entwickeln. Eine städtebauliche Nachverdichtung im gesamten Bereich zwischen Stingstraße und Heinzlenstraße, westlich des Roßnägeles, war dabei bereits Bestandteil der Bewerbungsunterlagen zur Ausrichtung einer Gartenschau 2010.

Zentraler Bestandteil der Konzeption zur Gartenschau und langjähriger Wunsch der Balingener Bevölkerung ist es, mit der Umgestaltung der Uferbereiche, insbesondere den Lückenschluss im Rad- und Fußwegenetz zwischen Stingstraße und Heinzlenstraße direkt entlang der Eyach zu erzielen.

Darüber hinaus werden im Hinblick auf eine verbesserte stadträumliche Vernetzung und eine Verzahnung von Freiraum und Stadtraum an städtebaulich wichtigen Stellen - den sogenannten

„grünen Schnittstellen“ - Entwicklungsschwerpunkte ausgebildet, die durch begleitende, langfristige angelegte Maßnahmen der Stadterneuerung geprägt sind.

Die im Zuge der Gartenschau geplanten großzügigen Freibereiche an der Eyach mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen am Wasser, sowie die durchgängige Wegeverbindung benötigen einer planungsrechtlichen Sicherung der uferbegleitenden Flächen im Planungsgebiet.

Anschließend an die Heinzlenbrücke liegt eine der sogenannten „grünen Schnittstellen“. Die Ausbildung eines qualitätsvollen Freiraums gegenüber von Zollernschloss, die Aufweitung des stehenden Gewässers zum inzwischen modifizierten Stadtsee direkt oberhalb des Zollernwehres und die stadträumliche Anbindung über die Heinzlenbrücke zum Viehmarktplatz definieren ein wichtiges Planungsziel der Gartenschau. Die grüne Schnittstelle mit dem angestrebten Stadtplatz am Wasser greift in den südwestlichen Bereich des Grundstücks, Flst. 1259 ein.

Die städtebauliche Konzeption von Planstatt Senner sieht entlang der Eyach eine Bebauung mit einzelnen Punkthäuser vor, die durch ihre für Mehrfamilienhäuser vergleichbar geringen Grundflächen eine gestalterische Durchlässigkeit des Grüns von der Eyach kommend bis zum Roßnägele ermöglichen. Direkt entlang dieses Grünraums wird dabei bewusst auf massivere Gebäudeformen verzichtet. Die Bebauung ist dabei auf eine Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss konzipiert, wie sie aktuell auch im Bereich der Bebauung Stingstraße/Etzelbach realisiert werden wird. Eine gewisse Verdichtung der Bebauung ist dabei auch vor dem Hintergrund einer noch wirtschaftlichen Realisierbarkeit von Tiefgaragenplätzen erforderlich.

In einem ersten Umsetzungsteil kann die Bebauung direkt entlang der Eyach sowie im nördlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgen. Nur langfristig ist die Umsetzung direkt entlang der Straße Im Roßnägele angelegt. Hier kann eine Umsetzung als Folgebebauung der heute dort noch befindlichen und genutzten Einfamilienhäuser beispielsweise bei Eigentumswechsel erfolgen.

Die Erschließung des Wohnquartiers knüpft an die vorhandenen Straßen an. Die Parkierung erfolgt in Tiefgaragen, Fußwege im Quartier stellen die Verknüpfung mit den Freiräumen an der Eyach sowie die fußläufige Erschließung der einzelnen Gebäude sicher.

Die Eigentümer der Grundstücke, Flst-Nrn. 1259,1260,1230, 1252 und 1229/2 haben maßgebliches Interesse an einer Bebauung der Flurstücke geäußert, so dass aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit von einer zeitnahen Umsetzung auszugehen ist. Gleichzeitig wurde in diesem Zusammenhang die Bereitschaft geäußert, die für eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung sowie zur Realisierung des Stadtsees benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen. Nach planungsrechtlicher Sicherung kann die uferbegleitende Bebauung entwickelt werden, so dass bereits für den Großteil des Plangebietes zeitnah die Nachverdichtung erfolgen kann.

Für die weiteren Grundstücke, Flst.Nrn. 1297, 1227/1, 1227/2, 1827/3, 1229/1 entlang des Straßenzuges „Im Roßnägele“ ist als Planungsziel ebenfalls eine Nachverdichtung mit einer dreigeschossigen Bebauung und Staffelgeschoss vorgesehen.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet Heinzlenstraße/ Im Roßnägele ist zum Teil auf den Flurstücken Flst. 1259, 1230, 1261 durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ mit Rechtskraft vom 20.12.2012 überplant.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ mit Rechtskraft vom 20.12.2012 wird auf den Flurstücken Flst. 1259, 1230, 1231/1 1261 durch den Bebauungsplan „Heinzlenstraße/ Im Roßnägele“ ersetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in dem Bereich der Flurstücke 1259, 1230, 1231/1 1261 eine private „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ fest, die dauerhaft zu Gunsten der Allgemeinheit gewidmet wäre. Innerhalb des ausgewiesenen Fuß- und Radweges sind Ver- und Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Balingen und der Versorgungsträger festgesetzt. Zudem setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Dienstleistungen und Wohnen fest.

Für den südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Heinzlenstraße/ Im Roßnägele existiert bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser Bereich ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan wird dieser Bereich erstmals mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant.

Mit dem Bebauungsplan „Eyacharkaden“ ist die durchgängige Wegeverbindung entlang der Eyach auch nach Norden bis zur Stingstraße planungsrechtlich gesichert, für Flurstück 1259 ist ein Geh- und Wegerecht entlang der Eyach eingetragen.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist das zu überplanende Gebiet als Mischbaufläche dargestellt. Mit dem Bebauungsplan „Heinzlenstraße/Im Roßnägele“ in Balingen soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan kann in diesem Zusammenhang berichtigt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a Baugesetzbuch (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 wird.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

i.V. Annette Stiehle