

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 11.03.2015	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 24.03.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Karlstraße / Mörikestraße,, in Balingen

Billigung des Entwurfes mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

8 (Abwägung, Satzungsentwurf, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung, Relevanzprüfung, Artenschutz, Belange des Umweltschutzes, Verkehrsuntersuchung)

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungsvorlage) entschieden.

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um den nördlichen Teil der Mörikestraße (Teilfläche Flst. Nr. 3341) erweitert.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Karlstraße / Mörikestraße“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Die Entwürfe sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i. V. m. § 13 Bau-gesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan kann nach Abschluss des Verfahrens ggf. nach § 13 a BauGB berichtigt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor bzw. Grundstückseigentümer der Flst. Nrn. 3342/3 sowie 3398/2 und 3398/3 ist an der Durchführung des Bebauungsplanverfahren interessiert und bereit, die Verfahrens- und Planungskosten einschließlich der Kosten für städtebauliche Modelle, Gutachten usw., die der Stadt Balingen für die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, zu übernehmen. Die Kostentragung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Verfahrens- und Planungskosten Bebauungsplan	ca. 18.500,00 €
Relevanzprüfung Artenschutz	ca. 800,00 €
Städtebauliche Konzeption	ca. 10.500,00 €
Modell Quartier Karlstraße / Mörikestraße	ca. 5.500,00 €
Verkehrsuntersuchung	ca. 7.000,00 €
Voraussichtliche Kosten insgesamt	ca. 42.300,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Quartier ist unterschiedlich strukturiert. Im nördlichen Teil, entlang der Karlstraße und einem Teil der Hindenburgstraße, befinden sich freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser. An der Bahnhofstraße liegt mit dem „Württembergischer Hof“ ein größeres Geschäftsgebäude mit Gastronomie im Erdgeschoss und Arztpraxen im Obergeschoss sowie im denkmalgeschützten Gebäude Karlstraße 2 eine soziale Einrichtung in Form von betreuten Wohngruppen. Im Kreuzungsbereich der Mörikestraße mit der Hindenburgstraße besitzt die Telekom ein größeres technisches Versorgungs- und Betriebsgebäude, an welches sich westlich der beschränkte Mitarbeiter- und Besucherparkplatz der AOK anschließt. Die Hindenburgstraße wird im Plangebiet durch ein älteres Verwaltungsgebäude der AOK geprägt. Prägend für den Quartiersinnenbereich ist der raumgreifende, Anfang der 80er Jahre errichtete Gebäudekomplex der AOK, welcher über die Hindenburgstraße erschlossen wird, sowie eine Grünfläche. In Teilen des Plangebietes, insbesondere der Mörikestraße (Mörikestraße 1 bis 5) und Bahnhofstraße (Bahnhofstraße 26 und 28) besteht ein erkennbarer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Bezüglich der Gebäudehöhen und Geschossigkeiten besitzt das Plangebiet einen relativ einheitlichen Charakter aus 2- bis 3-geschossigen Gebäuden mit Dachgeschossen. Die Traufhöhen liegen zwischen 6,5 m und 9,5 m. Das Gebäude der AOK entlang der Hindenburgstraße weist sogar eine Traufhöhe von 10,3 m auf. Die Firsthöhen liegen überwiegend zwischen 10 m und über 14 m. Das denkmalgeschützte, markante Eckgebäude Karlstraße 2 mit seinem sehr steilem Walmdach verfügt über eine Firsthöhe von 15,9 m.

Sanierungsgebiet

Aufgrund der städtebaulichen Missstände wurde der westliche Teil des Plangebietes in das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ (rechtskräftig seit 30.09.2014) aufgenommen. Zu den festgelegten Sanierungszielen gehört die funktionale und städtebauliche Stärkung und Aufwertung der Randbereiche des Stadtkerns. Die Gestaltung der „Stadteingangssituation“ ist ein weiteres Sanierungsziel. Des Weiteren soll die vorhandene Mischung von Wohnen und Geschäftsnutzung erhalten bleiben und gestärkt werden.

Bauvorhaben

Im Plangebiet sollen mehrere Bauvorhaben realisiert werden, welche in ihrer Summe den bisherigen Gebietscharakter nachhaltig beeinflussen werden. So ist auf den Flurstücken Nrn. 3398/2 und 3398/3 entlang der Karlstraße die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 6 bis 8 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Das Gebäude Karlstraße 10, in welchem bisher der Medizinische Dienst der Krankenversicherung Baden-Württemberg untergebracht war, soll in diesem Zusammenhang abgebrochen werden. Zudem ist auf dem Areal der AOK, Flst.Nr. 3342/3, im Bereich des bisherigen Parkplatzes, ein bis zu 3-geschossiges Gesundheitszentrum mit Tiefgarage geplant. Der bisherige AOK-Parkplatz soll in diesem Zusammenhang in den Blockinnenbereich, mit neuer Zufahrt von der Hindenburgstraße, verlagert werden.

Städtebauliche Untersuchung / Konzeption

In der Februarsitzung 2014 fasste der Gemeinderat der Stadt Balingen den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan. Im Anschluss wurde das Büro Wick + Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart mit der Entwicklung einer städtebaulichen Konzeption für das gesamte Quartier beauftragt, im Rahmen derer zu ermitteln war, wo das Gesundheitszentrum und wo die neuen Wohngebäude aus stadtfunktionaler Sicht angeordnet werden sollten. Dabei wurden auch die Nachverdichtungspotentiale unter Erhaltung von Grünstrukturen und Wohnqualität untersucht.

Im Rahmen der Oktobersitzungsrunde 2014 wurden zwei Konzeptvarianten vorgestellt und vom Gremium diskutiert. Der Gemeinderat hat sich entschieden, den Lösungsansatz der „Variante 2“ dem Bebauungsplan zugrunde zu legen.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Neubebauung geschaffen sowie die Weiterentwicklung des Quartiers im Hinblick auf die Verbesserung der Grundlagen für innerstädtisches Wohnen, Arbeiten und Einkaufen gesichert werden.

Die Vorgaben aus dem Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung‘, rechtskräftig seit März 2006, werden für das Plangebiet weiter konkretisiert. Gleichzeitig werden die Sanierungsziele für den westlichen Teil des Plangebietes festgesetzt, um städtebauliche Missstände zu beheben.

Die offene Wohn- bzw. Mehrfamilienhausbebauung entlang der Karlstraße wird durch den Bebauungsplanentwurf gesichert und fortgeführt. In Anlehnung an die vorhandenen Baustrukturen südlich der Karlstraße wird eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden in Form von sogenannten ‚Stadhäusern‘ ermöglicht. Aufgrund des Bestandes und der näheren Umgebung sind bis zu 3-geschossige Gebäude mit einem zurückgesetzten Staffel- bzw. Penthousegeschoss mit Flachdach, wie auch steilere Sattel- und Walmdächer zulässig. Der Topografie der Karlstraße folgend, staffeln sich die Gebäude in ihrer Erdgeschossfußbodenhöhe zur Eyachseite hin ab. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage.

Die westlich entfallenen Stellplätze der AOK sollen ebenerdig nördlich auf dem Grundstück der AOK untergebracht werden. Zum Schutz der grünen Mitte des Quartiers wird eine private, unversiegelte Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Neue Stellplätze werden über eine dichte Gliederung mit Baumpflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze, zur anschließenden Wohnbebauung topographisch abgestuft, in die Grünfläche integriert.

Auf dem Grundstück des bestehenden Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes an der Mörikestraße ist ein Baufenster für das neue Gesundheitszentrum der AOK mit Tiefgarage vorgesehen. Das Gebäude bildet mit der AOK eine funktionale Einheit und orientiert sich städtebaulich und funktional nach Westen, zur Bahnhofstraße und zur Hauptgeschäftszone. Es fungiert als „Trittstein“ zwischen Bahnhofstraße und AOK und bindet das Quartier an die Bahnhofstraße an.

An der ‚oberen‘ Mörikestraße wird ein Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, der weiterhin die Zufahrt zu den Parkierungsflächen des Biomarktes und der neuen Tiefgarage des Gesundheitszentrums an der Mörikestraße ermöglicht. Gemeinsam mit dem Areal Württemberger Hof mit seinem mittelfristigen Entwicklungspotential sowie dem bestehenden B2-Biomarkt wird der Bereich funktional und gestalterisch aufgewertet.

Zur Erhaltung von Entwicklungsperspektiven im Bereich des Württemberger Hofes wird über ein Fahr- und Leitungsrecht die Zufahrt zu einer möglichen Tiefgarage von der Karlstraße an topographisch gut geeigneter Stelle gesichert.

Die städtebauliche Untersuchung hat gezeigt, dass entlang der Bahnhofstraße und dem westlichen Teil der Mörikestraße die vorherrschenden Dachformen Sattel- und Walmdächer erhalten und fortentwickelt werden sollten. Entlang der Karlstraße und der Hindenburgstraße soll Bauherren ein größerer Gestaltungsspielraum gegeben werden, indem zusätzlich Gebäude mit Flachdach zulässig sind. Die bereits auf der nördlichen Seite der Karlstraße bestehende Bebauung des früheren Baltrik-Areals und des Eyachzentrums (Bebauungsplan „Simon-Schweitzer-Straße“ mit Rechtskraft vom 06.09.1997) mit Flachdächern und gestalterisch vergleichbaren, flach geneigten Walm- bzw. Zeltdächern ermöglicht eine ähnliche städtebauliche Vielfalt auch auf der südlichen Straßenseite der Karlstraße. Bereits heute ist der östliche Teil des Plangebietes durch eine Vielfalt an unterschiedlichen Dachformen - AOK, Funktionsgebäude Telekom oder Anbau B2-Biomarkt - geprägt.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Details fortgeschrieben. Durch die Schaffung zeitgemäßer Bedingungen für Dienstleistungs-, Gesundheits- und Einzelhandelsnutzungen, kombiniert mit attraktiven Wohnungen, kann der Bereich eine nachhaltige Aufwertung erfahren und seiner besonderen Lage am nördlichen Stadteingang der Bahnhofstraße gerecht werden.

Verkehrsuntersuchung Planungsgruppe Kölz

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenkonzeption wurde durch die Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg ein Verkehrsgutachten zur Ermittlung der Leistungsfähigkeiten des vorhandenen Straßennetzes erstellt. Insbesondere waren die Leistungsfähigkeit zur möglichen Aufnahme zusätzlichen Verkehrs aus einer geplanten Nachverdichtung sowie die Auswirkungen auf den Parkierungsverkehr des bereits heute stark belasteten Bereiches zu untersuchen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass der Verkehr bzw. die verkehrlichen Knotenpunkte der Karlstraße mit der Bahnhofstraße sowie der Olgastraße mit der Bahnhofstraße auch zukünftig ausreichende Kapazitäten aufweisen. Das bedeutet, dass sie nicht ausgelastet sind und über größere Leistungsreserven verfügen.

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses kann durch das vorhandene Straßennetz bei weiterhin ausreichenden Reserven aufgenommen werden. Ein Ausbau bzw. eine Ertüchtigung der Knoten ist nicht erforderlich.

Die Analyse der bestehenden Parkraumsituation hat gezeigt, dass derzeit in der Karlstraße und Teilen der Hindenburgstraße ein hoher Parkierungsdruck besteht. Die Parkierungsflächen der AOK sind jedoch im Mittel nur zu ca. 20 – 30 % ausgelastet, so dass bei Errichtung von ausreichenden Parkplätzen im Zusammenhang mit den Neubauvorhaben, auch zukünftig die Parkraumsituation innerhalb des Plangebietes in einem vertretbaren Rahmen verbleibt, wenngleich der Parkierungsdruck in diesem Bereich und generell im öffentlichen Raum zunehmen wird. Im Zuge von Neubebauungen, kann über Stellplatznachweise auf dem jeweiligen Baugrundstück eine Verbesserung der Situation erzielt werden.

Es ist geplant, den nördlichen Teil der Mörikestraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen und entsprechend zu gestalten. Durch die Verkehrsuntersuchung wurde die weitergehende Option der Sperrung der Mörikestraße untersucht. Diese Sperrung würde sich im Grundsatz so gut wie gar nicht auf die Verkehrsleistungsfähigkeit im Untersuchungsgebiet auswirken, jedoch wäre die Anfahrbarkeit der Kundenparkplätze des B2-Biomarktes und des Gesundheitszentrums durch dann weitere Fahrwege erheblich erschwert. Daher soll auch zukünftig über den Verkehrsberuhigten Bereich im Einbahnverkehr eine eingeschränkte Befahrbarkeit erhalten bleiben.

Änderung von Bebauungsplänen

Im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit entsprochen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen, nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 18.03.2006. Dieser weist für die Gebäude direkt an der Bahnhofstraße ein Kerngebiet (MK 2) und für die restlichen Flächen ein Mischgebiet (MI 1) aus. Für den Bereich MK 2 sind ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen zwingend vorgeschrieben.

Mit dem zu erstellenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „zwischen Mörikestraße, Bleichgartenweg und Hindenburgstraße“ vom 16.05.1981, welcher die Grundstücke der AOK und der Schaltzentrale der Telekom, Hindenburgstraße 17 überplant, aufgehoben bzw. ersetzt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich / Erweiterung des Plangebietes

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Nachdem auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a 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 und damit den Anforderung an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Artenschutzes wurden in Form einer Relevanzprüfung untersucht. Im Ergebnis können mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (z. B. ökologische Bauleitung, Rodungszeitraum) Verbotstatbestände im Sinne des Artenschutzrechtes ausgeschlossen werden.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Abwägung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2014 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 24.03.2014 bis 24.04.2014 im Bebauungsplanverfahren. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um den nördlichen Teil der Mörikestraße erweitert. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für diesen Erweiterungsbereich wird verzichtet. Die eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann auch entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Umsetzung der Planung

An der Mörikestraße (Gesundheitszentrum) und an der Karlstraße (Wohngebäude) ist eine zeitnahe Neubebauung nach der Maßgabe des Bebauungsplanes beabsichtigt.

Michael Wagner