

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 13.03.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 20.03.2019	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 26.03.2019	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

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

### **Satzungsbeschluss**

#### Anlagen: 8

1. Abwägungsvorschlag
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil, citiplan vom 30.10.2018
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, citiplan vom 30.10.2018
5. Begründung, citiplan vom 30.10.2018
6. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Juli 2017
7. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Büro Dr. Grossmann vom 16. Februar 2017
8. Änderung Flächennutzungsplan

#### Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 21.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019 eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert und das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

---

### Finanzielle Auswirkungen:

-	Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	18.000,00 €
-	Planungskosten Bebauungsplan	ca.	9.500,00 €
	<b>Kosten für Fachplanungen und Gutachter:</b>		
-	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	1.200,00 €
-	Habitat-Potenzial-Analyse (Neuordnung)	ca.	1.200,00 €
-	Straßenplanung öffentliche Erschließung LPH 1-4	ca.	8.000,00 €
-	Kanalplanung Trennsystem LPH 1-4	ca.	2.200,00 €
-	Erschließungskonzepte Kölz	ca.	5.200,00 €
-	Verkehrsanalyse Zillhausen Kölz	ca.	2.300,00 €
-	Lärmgutachten ISIS anteilig 1/3	ca.	1.650,00 €
	<b>Planungskosten gesamt</b>	<b>ca.</b>	<b>49.250,00 €</b>

---

Das Bebauungsplanverfahren wurde im Zuge der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen im Ortskern von Zillhausen durchgeführt. Die Ausgaben werden über das Sanierungskonto abgerechnet und bis zu 60% gefördert.

### Besonderer Hinweis:

## **Sachverhalt:**

### **Ortskernsanierung Zillhausen**

Das zum Satzungsbeschluss anstehende Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ‚Ortskern‘ Zillhausen, das am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der darin festgelegten Sanierungsziele beschlossen wurde. Ziel dieser Planung war es, das Wohnen in der Ortsmitte zu stärken, die Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern und insbesondere das Straßenbild der Hochholzstraße aufzuwerten.

Um die Ziele im Plangebiet zu realisieren, wurden im Vorfeld unterschiedlichste Konzeptansätze besprochen. Nachdem sich die Eigentümerstruktur einiger Schlüsselgrundstücke verändert hatte, konnte die Neuordnung der Grundstücke zielführend vorangetrieben und im nun vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden. Das Plangebiet war bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen und wird durch den nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erstmals qualifiziert überplant.

Die Grundstücke entlang der Hochholzstraße bilden, gemeinsam mit den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, den Schwerpunkt der 8.650 m<sup>2</sup> umfassenden Planung. Nach der Betriebsstilllegung einer Schlosserei mit Tankstelle begann die Volksbank Balingen als größter Flächeneigentümer gemeinsam mit der Stadt Balingen, die vorhandene Gemengelage aus Wohnnutzungen und störendem Gewerbe zu entflechten und den untergenutzten innerörtlichen Bereich städtebaulich für Wohnbauzwecke zu aufzuwerten und zu entwickeln. Die Stadt Balingen ist Eigentümerin der Grundstücke, Flst.Nrn. 89/1 (Teilstück der Pfarrstraße), 112/1, 113/2, 114/1, 114/2 und 249/9. Mehrere, sich im Eigentum der Stadt und der Volksbank befindlichen, leerstehenden Gebäude mit schlechter Bausubstanz konnten zwischenzeitlich mit Mitteln der Sanierung abgebrochen werden, was der Sanierungszielsetzung vollumfänglich entspricht. Das als Grünfläche ausgewiesene Grundstück Flst.Nr. 71 befindet sich derzeit noch in Privateigentum.

Beim südlichen Plangebiet handelt es sich um Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Zillhausen. Auch hier ist in den Randlagen eine Grundstücksneuordnung erforderlich, um insgesamt zeitgemäße Grundstückszuschnitte zu erhalten. Darüber hinaus sind derzeit auf diesem Areal keine Veränderungen geplant. Die Fläche verbleibt als innerörtliche Grünfläche mit Baumbestand und Randeingrünung. Die straßenbegleitende Begrünung zur Hochholzstraße soll auch in diesem Bereich fortgesetzt werden.

Bei der Ortskernsanierung konnten durch das Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen wichtige Synergieeffekte erreicht werden. So steht die 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 mit Freiflächengestaltung bei der Kirche und der Neugestaltung der 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. Die Sanierung soll im Laufe des Jahres abgeschlossen und abgerechnet werden.

### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung ein ortstypisches Wohngebiet (WA) auszuweisen. Eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung der früheren Gemengelage wird dadurch ermöglicht.

Im Plangebiet ‚Pfarrstraße / Hochholzstraße‘, in der Ortsmitte von Zillhausen, entstehen planerisch bis zu 7 neue Einzelhausbauplätze, die zeitnah einer Vermarktung zugeführt werden können.

4 Bauplätze können direkt über die Hochholzstraße erschlossen werden. Die aufgrund der topografischen Verhältnisse individuell zugeschnittenen Baufenster ermöglichen eine straßenbegleitende ortsbildgerechte Bebauung. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist straßenbegleitend eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit ortsbildgerechtem Satteldach festgesetzt.

3 weitere zum Verkauf anstehende Bauplätze werden über die Verlängerung Pfarrstraße erschlossen. Der topografisch abfallende westliche Teilbereich weist Baufenster mit einer ansprechenden vielfältigen und zeitgemäßen Baumöglichkeit aus. Hier können künftig ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach oder auch mit Flachdach errichtet werden. Diese Gestaltungsvielfalt kann sich positiv auf die Vermarktungsmöglichkeiten auswirken. Die Farbe des Daches wird mit rot bis rotbraunen Deckungen an die Umgebung angepasst. Flachdächer sind aus ökologischen Gründen zu begrünen.

Westlich der Pfarrstraße, an der neuen Wendeanlage, wurden auf einem städtischen Grundstück private Stellplatz- und Garagenflächen ausgewiesen, die auch einzeln zum Verkauf angeboten werden können. Insbesondere für die westlich angrenzende, bestehende Bebauung kann damit eine Verbesserung der Erschließungssituation ermöglicht werden.

Die Grundstücksgrößen der neuen Baugrundstücke liegen zwischen 460 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>. Über Zuerwerb von Grundstücksfläche kann der vorhandenen Bebauung – insgesamt 4 Grundstücke, bebaut mit Wohngebäuden, ein optimierter, zeitgemäßer Grundstückszuschnitt ermöglicht werden.

Ergänzend weist der Süden des Baugebiets ein großes Baufenster auf und sichert darauf auch mittel- bis langfristig die Möglichkeit einer Bebauung, ggf. mit privater innerer Erschließung, die auf die Anforderungen des Eigentümers oder potentiellen Investors abgestimmt werden kann.

Zugeordnet zur denkmalgeschützten Kirche wird ein öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, der auch als Zufahrt für die angrenzende Wohnbebauung dienen soll.

Entlang der Hochholzstraße wird eine Baumreihe sowie eine private Vorgartenzone festgesetzt. Damit kann die Weiterführung der straßenbegleitenden Begrünungsmaßnahmen gesichert und eine mittel- bis langfristige Umsetzung entlang der Hochholzstraße umgesetzt werden. Die Sanierungszielsetzung bleibt langfristig deutlich und gesichert. Der Charakter von Zillhausen wird durch die Begrünung aufgewertet und positiv hervorgehoben. Gleichzeitig wird die Wohnqualität im Bereich der Hochholzstraße aufgewertet und insgesamt eine optische Verbindung zur umliegenden Natur und Landschaft in Form einer Durchgrünung aufgenommen. Der Bebauungsplan regelt auch die Grünordnung im Gebiet selbst, insbesondere auch die Abgrenzung zu Misch- und Gewerbenutzungen in den Randlagen.

### **Gebietscharakter – Ausweisung als WA (Allgemeines Wohngebiet)**

Das Bebauungsplanverfahren setzt die Ziele des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Ortskern Zillhausen“ um. Das Plangebiet liegt direkt im Anschluss an die neu gestaltete Ortsmitte mit Rathaus und denkmalgeschützter Kirche.

Das Plangebiet ‚Pfarrstraße/Hochholzstraße‘ wird im vorliegenden Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Durch die angemessene Reaktivierung der Brachflächen im Wege der Innenentwicklung und Nachnutzung wird eine Verbesserung der innerörtlichen Wohn- und Aufenthaltsqualität angestrebt. Gleichzeitig kann eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage erfolgen. Die Planung berücksichtigt insbesondere das Ortsbild von Zillhausen, die Denkmalschutzbelange, die Innenentwicklung und die Wohnbedürfnisse sowie die privaten

Interessen der Grundstückseigentümer.

## **Verfahren**

Am 29. September 2015 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Am 18.12.2018 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, den Belangen der Sanierung und den Wohnbelangen der Bevölkerung dienen und daher nach § 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wurde gemäß § 13a BauGB abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Die Planung trägt dazu bei, 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 wird. Für das Gebiet wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt.

Zur Abschätzung der Lärmeinwirkungen auf die benachbarte und vorhandene Wohnbebauung wurde durch das Büro ISIS aus Riedlingen eine schalltechnische Untersuchung des Gebiets vorgenommen. Grundlage hierfür war die vorhergegangene Verkehrsanalyse vom Büro Kölz zur Evaluierung des tatsächlichen Verkehrsaufkommens. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Textteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.01. bis einschließlich 22.02.2019. Über die eingegangenen Anregungen soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) entschieden werden. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ sollen nun in der ausgelegten Fassung als Satzung beschlossen werden.

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2002 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) berichtigt und das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 8).

## **Umsetzung der Planung**

Das künftige Wohngebiet soll später von freistehender Einzelhausbebauung dominiert werden. Die Vermarktung der sieben neu entstandenen Einzelhausbauplätze wird durch die Volksbank Hohenzollern Balingen bzw. die Stadtverwaltung erfolgen.

Der südliche Teilbereich bleibt voraussichtlich längerfristig als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche erhalten.

Als temporäre Zwischenlösung bis zur Vermarktung und Bebauung, wird zur Ortsbildgestaltung und -attraktivierung dieses innerörtlichen Bereichs, die zeitnahe Umsetzung der vorgeschriebenen Baumpflanzungen sowie die temporäre Anlage eines standortgerechten Blühstreifens entlang der Hochholzstraße und zur denkmalgeschützten Kirche hin empfohlen.

Sabine Stengel

