

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

| | | | |
|-----------------------|-------------------|---------------|--------------|
| Technischer Ausschuss | öffentlich | am 17.07.2019 | Vorberatung |
| Gemeinderat | öffentlich | am 23.07.2019 | Entscheidung |

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ,Heinzlenstraße/Im Roßnägele'

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 11

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Planstatt Senner vom 25.06.2019
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Planstatt Senner vom 25.06.2019
5. Begründung, Planstatt Senner vom 25.06.2019
6. Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung, Planstatt Senner vom 04.07.2019
7. Städtebaulicher Entwurf Büro Senner vom 14.06.2019
8. Schnitt 1 Strasser Areal, Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, vom 03.07.2019
9. Schnitt 2 Strasser Areal, Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, vom 03.07.2019
10. Berichtigung FNP
11. Übersichtsplan Gartenschau/Bebauungsplan vom 09.07.2019

Beschlussantrag:

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert. Der Geltungsbereich wird in Richtung Norden erweitert sowie aus Richtung Westen verkleinert und umfasst ca. 0,87 ha.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

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

entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Heinzlenstraße/ Im Roßnägele“ in Balingen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Die Entwürfe sollen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

| | |
|--|---------------------|
| Verfahrens- und Planungskosten insgesamt | ca. 31.000 € |
| Gutachten und Fachplanungen | ca. <u>3.000 €</u> |
| Summe | <u>ca. 34.000 €</u> |

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Gebiet mit einer Fläche von ca. 8.745 m² befindet sich süd-östlich des Zentrums von Balingen, an der östlichen Uferseite der Eyach, gegenüber von Zollernschloss und Klein-Venedig. Es 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, die sich zu großen Teilen in Privateigentum befinden.

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 Übergangsweise als Parkplatz genutzte Schotterfläche, das ehemalige „Strasserareal“ an, dessen zukünftige Nutzung im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) baulich und nutzungstechnisch definiert werden soll.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein teilweise bebautes Wohngebiet mit straßenbegleitenden Einfamilienhäusern und großen, uferbegleitenden privaten Grünflächen, die nicht erschlossen sind. 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.

Dieser sehr gut integrierte, innerstädtische Standort bietet somit erhebliche Potentiale für eine Innenentwicklung. Eine Quartiersentwicklung mit Schwerpunkt im Wohnungsbau soll nun im Planungsgebiet realisiert werden. Am 24. Juli 2018 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Gartenschau 2023

Balingen führt entsprechend dem Vergabebeschluss des Landeskabinetts vom 22. Juni 2010 im Jahr 2023 die Gartenschau durch. Die Konzeption sieht vor, die Uferbereiche entlang von Eyach und Steinach neu- und umzugestalten und innerstädtische Freiräume mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu entwickeln. 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.

Die Ausbildung eines qualitätvollen Freiraums gegenüber von Zollernschloss, definiert ein wichtiges Planungsziel der Gartenschau.

Eine im Auftrag der Stadt erstellte städtebauliche Konzeption des Büros Planstatt Senner sieht entlang der Eyach eine Bebauung mit mehreren Punkthäuser vor, die durch ihre für Mehrfamilienhäuser vergleichbar geringen Grundflächen eine gestalterische Durchlässigkeit des Grüns von der Eyach kommend bis zum Roßnägele ermöglichen (Anlage). Direkt entlang dieses Grünraums wird dabei bewusst auf massivere Gebäudeformen verzichtet. Die Bebauung ist dabei auf eine Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss konzipiert, wie sie aktuell auch im Bereich der Bebauung Stingstraße/Etzelbach realisiert wird. Zur Eyach hin rückt das Staffelgeschoss ein.

Eine städtebauliche Nachverdichtung im gesamten Bereich zwischen Stingstraße und Heinzlenstraße, westlich des Roßnägeles, war Bestandteil der Planung.

Der aktuelle Stand der Gartenschauplanung zwischen dem zukünftigen Standort des Stadtar-

chivs, dem Eyachwehr und dem ehemaligen Strasserareal ist Anlage zur Vorlage. Die Gartenschauplanung wird in einem eigenständigen Verfahren (Planfeststellung) weitergeführt.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, in integrierter Lage eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung sicherzustellen.

Die Planungsabsicht ist von hohem öffentlichem Interesse, sowohl in Bezug auf die Freiraumplanung, als auch auf die zeitnahe Bereitstellung innerstädtischen Wohnraums. Sie sichert die Anlage von uferbegleitenden Freiräumen und eines uferbegleitenden Fuß- und Radweges.

Ziel ist es, die unmittelbar an den zukünftigen öffentlichen Fußweg angrenzende Fläche zu aktivieren und ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert zur innerörtlichen Nachverdichtung zu entwickeln. Zur Abklärung der Machbarkeit wurde ein Entwurf der Planstatt Senner erstellt, der bereits Anlage zum Aufstellungsbeschluss war.

Der nun zur Billigung anstehende Bebauungsplanentwurf sieht entlang der Eyach eine Bebauung mit bis zu 11 Punkthäusern vor, deren Kubatur eine gestalterische Durchlässigkeit des Grüns, von der Eyach kommend bis zum Roßnägele, gestatten. Die Bebauung ist auf eine Dreigeschossigkeit mit zusätzlichem Staffelgeschoss als sogenanntes Nichtvollgeschoss konzipiert. Die vorgegebene Gestaltung entlang der Eyach ist auf die Anforderungen der Gartenschauplanung abgestimmt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Das Urbane Gebiet ermöglicht im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung das Nebeneinander von Gewerbe, Freizeit und Wohnen sowie planerisch eine nutzungsgemischte Stadt bzw. Stadtquartier. Der Gebietstyp wird später ergänzt durch die öffentliche Nutzung wie das Stadtarchiv sowie Gastronomie im Süden, die Plätze und Aufenthaltsbereiche entlang der Eyach sowie die zukünftige Nutzung auf dem Strasserareal. Insgesamt ergibt sich der urbane Charakter. Das Leitbild ist eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Dies bedeutet, dass sich Wohn- und Gewerbenutzung mit Gastronomie, Büros, Arztpraxen u.a., kulturellen, sozialen und sonstigen Einrichtungen durchmischen und gemeinsam existieren können.

Insgesamt können im Plangebiet kurz bis mittelfristig 60 bis 70 zusätzliche Wohn- bzw. Geschäftseinheiten errichtet werden. Der Schwerpunkt wird in der Wohnbebauung liegen.

Die Erschließung des Quartiers knüpft an die Straßen Heinzlenstraße und Im Roßnägele an. Die Parkierung erfolgt in einer oder mehreren Tiefgaragen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen steigert die Freiraumqualität und erhöht zugleich die Aufenthaltsqualität. Die auf dem Areal ausgewiesenen oberirdischen Stellplätze dienen insbesondere den gewerblichen Nutzungen/Dienstleistern.

Mit Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes wird gesichert, dass sich die Bebauung in das Stadt- und Landschaftsbild einfügt. Das private Planzgebot zur Eyach zielt darauf ab, ein abgestimmtes Grünkonzept zur Eyach hin, zwischen privater Bebauung und öffentlicher Fläche, zu erzielen. Dächer sollen als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit extensiver Dachbegrünung realisiert werden.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften wurden gestalterische Vorgaben festgesetzt, damit sich eine künftige Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einfügt. Insgesamt sollen im Wege der Nachverdichtung zeitgemäße attraktive Bedingungen für eine Wohn- und Geschäftsnutzung geschaffen werden.

Umgestaltung Verkehrsfläche Im Roßnägele

Die Straße Im Roßnägele hat im Wesentlichen die Funktion einer Wohnsammelstraße und verzeichnet derzeit eine Breite von 8 m, davon 5,00 m Fahrbahn sowie ein beidseitiger Gehweg von jeweils 1,50 m.

Im Zuge der Entwicklung des Wohnquartiers Heinzlenstraße/Im Roßnägele soll der östlich an das Urbane Gebiet angrenzende straßenbegleitende Gehweg entfallen. Diese Fläche soll in Teilen zukünftig der Vorgartenzone der Bebauung zugeschlagen, ansonsten als Sicherheitsstreifen hergestellt werden. Es wird zukünftig eine Fahrbahn mit 5,50 m Breite angestrebt, in welcher auch straßenbegleitendes Parkieren ohne Einschränkung für den Fahrverkehr möglich sein soll.

Entlang der Straße im Roßnägele wird ein einseitiger Gehweg im Hinblick auf die Frequentierung und die zukünftige Verlagerung des Fußgängerverkehrs auf den Eyachbegleitweg als ausreichend angesehen.

Bisheriges Planungsrecht

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Bebauungsplan „Eyach-Arkaden“ mit Rechtskraft 20.12.2012, der ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum mit Dienstleistungen und Wohnen (Grundstücke Flst.Nrn. 1259, 1230, 1231, 1261) festsetzt, in einem kleinen Teilbereich geändert.

Für den südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Heinzlenstraße/ Im Roßnägele existiert bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Die Bebauung erfolgte einst auf der Grundlage von Baulinienplänen. Heute ist dieser Bereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im unbeplanten Innenbereich - zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan wird das Gebiet erstmals mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant.

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vom 08.03.2002 ist das zu überplanende Gebiet als Mischbaufläche und als Sonderbaufläche dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan „Heinzlenstraße/Im Roßnägele“ in Balingen wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen kann in diesem Zusammenhang berichtigt und das gesamte Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt werden.

Verfahren / Umwelt

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). Eingriffe sind zu minimieren.

Umsetzung der Planung und Baumaßnahme

Die Umsetzung der vorliegenden Planung erfolgt voraussichtlich kurz- bis mittelfristig in mehreren Abschnitten. Die Gebäude Im Roßnägele 8 und 10 sollen zeitnah abgebrochen werden. Erste Planungsgespräche zur Erstellung von 4 Wohngebäuden mit Tiefgarage im nördlichen Teilbereich wurden bereits geführt. Eine Umsetzung der südlichen Bebauung ist terminlich offen. Drei bis vier Gebäude könnten unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans erstellt werden. Bestehende Gebäude und Nutzungen genießen – unabhängig von dieser Planung – weiterhin unverändert Bestandsschutz, die Eigentümer erhalten aber weitreichende Nachnutzungsmöglichkeiten für Ihre Grundstücke.

Die Baumaßnahmen sollen in Abstimmung mit der Gestaltung des öffentlichen Bereichs entlang der Eyach erfolgen. Die hierfür notwendigen Grundstücksgeschäfte und Grundstücksneuordnungen werden auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes und der Gartenschauplanung vorgenommen werden.

Sabine Stengel