

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Gemeinderat

öffentlich

am 28.04.2015

Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße", Balingen Aufstellungsbeschluss

Anlagen

3 (Abgrenzungsplan, Luftbild, Planungsskizze Fa. Roller & Söhne)

Beschlussantrag:

Für den Bereich ‚Wilhelm-Kraut-Straße/Ebertstraße‘ in Balingen werden, entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan, ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung des im südlichen Stadteingang gelegenen Mischgebietes unter Berücksichtigung der Belange des mittelständischen Gewerbes und des Wohnens zu ordnen und die Rahmenbedingungen für eine künftige Bebauung qualifiziert festzulegen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch 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:

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Die erstmalige qualifizierte Überplanung der innerstädtischen Quartiere im Bereich der Wilhelm-Kraut-Straße erfolgt im überwiegenden öffentlichen Interesse.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Die Firma Roller & Söhne betreibt seit dem Jahr 1863 an ihrem Firmensitz in der Wilhelm-Kraut-Straße 34 einen Einzelhandelsbetrieb für Kugellager, Keilriemen, Rollenketten, Dichtungen, Armaturen und vieles mehr rund um die Antriebstechnik. Zudem werden in zwei Werkstattgebäuden im Innenhof, Wilhelm-Kraut-Straße 30/1 und 34/1, Metallbauarbeiten für Reparaturen, Kleinserien, Umbauten und Prototypen durchgeführt. Einschließlich der Firmeninhaber sind in dem Betrieb derzeit 6 Personen beschäftigt.

Die Firma Roller & Söhne beabsichtigt, die derzeit im Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 34 untergebrachten Verkaufs- und Lagerräume, die am Standort aufgrund fehlender Möglichkeiten nicht erweitert werden können, in zwei Neubauten im Innenhof zu verlagern. Westlich des bestehenden Werkstattgebäudes Wilhelm-Kraut-Straße 34/1 ist eine insgesamt ca. 5,0 m hohe Gewerbehalle einer Grundfläche mit ca. 19,5 m x 10,5 m geplant. Zudem soll an das Verkaufs- und Lagergebäude, Wilhelm-Kraut-Straße 30/1 ein Büroanbau mit ca. 100 m² Grundfläche errichtet werden.

Darüber hinaus ist mittelfristig beabsichtigt, das Gebäude Wilhelm-Kraut-Straße 34/1 abzubauen und ebenfalls durch einen Neubau zu ersetzen. Dieses soll direkt an die neue Gewerbehalle angebaut werden und die bestehende Gebäudeflucht des Gebäudes Wilhelm-Kraut-Straße 30/1 aufnehmen. Hierdurch könnte der Abstand der Gewerbebebauung zu den überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden an der Wilhelm-Kraut-Straße vergrößert werden. Alternativ wird an dieser Stelle auch die Neuanlage von Mitarbeiter- und Besucherstellplätzen erwogen, sofern mittelfristig der Bedarf an einer zusätzlichen Halle nicht entstehen würde.

Im Zuge der Untersuchungen und Planungen zur möglichen Erweiterung der Fa. Roller & Söhne soll das gesamte Stadtquartier zwischen der Wilhelm-Kraut-Straße und der Ebertstraße südlich der Spitalstraße qualifiziert überplant werden, um eine einheitliche städtebauliche und planungsrechtliche Konzeption zu erstellen. Der Bereich der Hermann-Hesse-Straße kann hierbei ausgeklammert werden, da für die dortigen Grundstücke bereits ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 besteht.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Stadtquartier zwischen Wilhelm-Kraut-Straße, Hermann-Hesse-Straße, Ebertstraße und Spitalstraße ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung mit überwiegend 2- bis 3-geschossigen Gebäuden. Die Dachlandschaft ist vorwiegend von Satteldächern geprägt, die traufständig zum Straßenraum angeordnet sind.

An der Wilhelm-Kraut-Straße, Ecke Spitalstraße wurde Ende der 90er Jahre ein insgesamt viergeschossiges Wohn- und Bürogebäude errichtet. Das Gebäude ist maßstabsgebend hinsichtlich der zu erwartenden Umgestaltungen - Sanierung der alten Bausubstanz sowie Neubebauung an der Wilhelm-Kraut-Straße als Hauptzufahrtsstraße in die Balingener Innenstadt. Das Maß der baulichen Nutzung findet im Gebäude „Pfeffermühle“ ihre Fortsetzung.

An der Hermann-Hesse-Straße wurde im Jahr 2001 über einen qualifizierten Bebauungsplan die Errichtung eines ebenfalls viergeschossigen Neubaus für das Finanzamt Balingen ermöglicht, welcher den südlichen Abschluss des Stadtquartiers darstellt. Diese Bebauung findet auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Ebertstraße 33 eine städtebauliche Fortsetzung.

Der Innenbereich des Stadtquartiers ist durch eine zusammenhängende Grünzone geprägt, welche dem Stadtquartier eine hohe Wohnqualität auf der den Straßen abgewandten Gebäude-seiten vermittelt. Lediglich entlang der Wilhelm-Kraut-Straße befindet sich im Innenbereich eine durchgängige Bebauung mit bis heute überwiegend gewerbliche genutzten Gebäuden, früher als Nebengebäude zu der prägenden straßenbegleitenden Bebauung errichtet. Im Bereich der

Spitalstraße befinden sich zudem im Innenbereich mehrere Garagen zu den dortigen Wohngebäuden.

Die Erschließung der im Innenbereich befindlichen Gebäude, einschließlich der Gewerbebauten der Fa. Roller & Söhne, erfolgt über schmale Erschließungswege mit 3,0 m bis 3,5 m Breite nach altem Württembergischen Recht als sogenannter gemeinschaftlicher Hofraum (Grundstücke, Flst.Nrn. 28/1 und 28/3). Die Zufahrten zu den beiden gemeinschaftlichen Hofräumen erfolgen von der Wilhelm-Kraut-Straße zwischen den Gebäuden Nrn. 30 und 34, der Spitalstraße neben Gebäude Nr. 1 sowie der Ebertstraße zwischen den Gebäuden Nrn. 19 und 21. Diese rein privatrechtlich organisierten Erschließungsflächen sind derzeit adäquat nur mit Pkw befahrbar. Die Zufahrt zur Fa. Roller & Söhne erfolgt insbesondere über die Zufahrt von der Wilhelm-Kraut-Straße. Die Belieferung erfolgt in der Regel im 2-wöchigen Rhythmus durch Lkw. Die Be- und Entladung erfolgt über den gemeinschaftlichen Hofraum mittels Gabelstapler..

Ziele des Verfahrens

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur soll das Plangebiet auch zukünftig weiterhin als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Im Verfahren wird städtebaulich untersucht, welche baulichen Möglichkeiten im Bereich der bestehenden Bebauung, in der 2. Reihe zur Wilhelm-Kraut-Straße, zukünftig möglich sind und inwieweit die bestehenden Grünflächen für die Wohnqualität erhalten und aufgewertet werden sollen. In diesem Zusammenhang wird ermittelt, inwieweit die bestehende Erschließung für den Blockinnenbereich ausreichend und angemessen für die geplante Betriebserweiterung ist. Die gemeinschaftlichen Hofräume nach altem Württembergischem Recht weisen eine Breite zwischen 3,0 m und 3,5 m auf. Darüber hinaus muss geprüft werden, ob mit der gewerblichen Betriebserweiterung Störungen und Beeinträchtigungen einhergehen, die nicht mit dem Gebietscharakter und der benachbarten Bebauung im Einklang stehen.

Über den Bebauungsplan soll das zukünftig mögliche Maß der baulichen Nutzung verbindlich festgesetzt werden. Zur Berücksichtigung sind dabei die unterschiedlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen unter Würdigung der Bedeutung der jeweiligen Straßenzüge für das innerstädtische Erschließungsnetz, wie auch die jeweilige räumliche Lage innerhalb des Stadtquartiers.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur Wahrung des Stadtbildes und des Straßencharakters entwickelt werden, damit sich eine künftige Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt. Es sollen zeitgemäße, attraktive Bedingungen für die Wohn- und Geschäftsnutzungen geschaffen werden, damit der Bereich eine nachhaltige Aufwertung erfahren kann.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen als Mischbaufläche dargestellt. Das Entwicklungsgebot ist somit erfüllt.

Bestehendes Planungsrecht / Änderung von Bebauungsplänen

Die Planung führt den in den letzten ca. 5 Jahren begonnen Prozess fort, für die bestehenden Innenstadtquartiere über qualifizierte Bebauungspläne eine geordnete Weiterentwicklung sicherzustellen, welche gerade im Zusammenhang mit geplanten Sanierungen und Neubebauungen der oftmals sanierungsbedürftigen Altbebauung geboten erscheint.

Nördlich an das Plangebiet schließt sich der qualifizierte Bebauungsplan ‚Wilhelm-Kraut-/Ebert-/Spitalstraße mit Rechtskraft 22.09.2011 an. Nach Süden gilt der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Wilhelm-Kraut-Straße / Hermann-Hesse-Straße‘ mit Rechtskraft 30.09.2000.

Das nun zur qualifizierten Überplanung anstehende Gebiet liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Innenstadt Balingen – Art der baulichen Nutzung“ mit Rechtskraft vom 18.03.2006, der für die gesamte Innenstadt die zulässige Art der baulichen Nutzung definiert. Der aktuell zur Überplanung anstehende Bereich ‚Wilhelm-Kraut-Straße / Ebertstraße‘ ist als Mischgebiet ausgewiesen. Dieser Planungsgrundsatz soll weitergeführt und entsprechend in den qualifizierten Bebauungsplan übernommen werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereichsgrenze der „Satzung für Werbeanlagen und Automaten in der Innenstadt Balingen“ in der aktuellen Fassung vom 16.07.2008, die weiterhin Gültigkeit haben soll.

Die „Stellplatzsatzung Innenstadt Balingen“ vom 08.02.1997 soll weiterhin Anwendung finden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Gebiet wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung sowie einem formellen Umweltbericht wird abgesehen. Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist nach § 1 a Absatz 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich, da es sich planungsrechtlich um bereits bebaubare Fläche handelt und Eingriffe bereits gleichwertig zulässig waren. Die Eingriffe sind jedoch grundsätzlich zu minimieren.

Die Überplanung des Bereichs trägt auch 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. Somit sind auch die Voraussetzungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung gegeben.

Die Belange des Artenschutzes werden im Verfahren untersucht.

M. Wagner