Vorlage Nr. 2015/103

AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE
DEZERNAT 3
30/Ske
Balingen, 22.04.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**nicht öffentlich**	am 06.05.2015	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 19.05.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Mühltorplatz" in Balingen, Widmung privater Flächen als öffentliche Verkehrsflächen

Satzungsbeschluss

Anlagen
7 (Abwägung, Satzung, Zeichnerischer Teil, Textteil, Begründung, Lageplan Widmung 1, Lageplan Widmung 2)

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen der Behörden und der Öffentlichkeit wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1 zur Beratungs¬vorlage) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften , Mühltorplatz', Balingen werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung festgestellt.

Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert und der Bereich Beim Mühltor als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die öffentlichen Widmungen privater Flächen als Verkehrsberuhigter Bereich. Mit der endgültigen Überlassung für den Verkehr gilt die Fläche als gewidmet.

Finanzielle Auswirkungen:

Bebauungsplan
(Verwaltungskosten, Planungskosten, Artenschutz, Widmung etc.)
ca. 20.000,00 €

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Ergänzungsbereich Innenstadt II. Anteilige Wettbe-

werbskosten sowie die Planungskosten für die Gestaltung der öffentlichen bzw. öffentlich gewidmeten Flächen werden im Rahmen der Sanierung abgerechnet.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation
Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II', Teilgebiet ‚Vor dem Mühltor/Strasser-Areal', zwischen der Neuen Straße, Färberstraße und dem Wohnquartier Klein Venedig, das in den Jahren 1998 bis 2004 im Rahmen der Sanierung und Erneuerung des ehemaligen Gerberviertels an der Eyach entwickelt wurde.

Mit dem Erwerb privater und städtischer Grundstücksflächen durch die Wohnbaugenossenschaft Balingen können die Voraussetzungen für eine Baulückenschließung im Plangebiet, an dieser städtbaulich exponierten Stelle geschaffen, werden. Dies ermöglicht insbesondere den seit den 1990er Jahren geplanten Lückenschluss in der Stadtsilhouette vom Zollernschloss bis zur Färberstraße, sowie die Schaffung eines Quartiersplatzes.

Wettbewerb
Um die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen für das Quartier bestmöglich verwirklichen zu können, wurde Ende 2013/Anfang 2014 ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Architekturwettbewerb stellt die bestmögliche Qualitätssicherung hinsichtlich Funktionalität, Ökonomie, Ästhetik und Nachhaltigkeit dar und genießt aufgrund seiner fairen Wettbewerbsbedingungen und dem hohen Maß an Transparenz große Wertschätzung in der Öffentlichkeit.

Die Stadt Balingen trat neben der Wohnbaugenossenschaft als Ausloberin auf, da eine städtebauliche und architektonische Gesamtkonzeption für die privaten und öffentlichen Flächen erreicht werden sollte. Die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens und die Auszeichnung des Siegerentwurfs erfolgten unter Einbeziehung der Fraktionen des Gemeinderates.

Die Ausstellung der Arbeiten vom 02. bis zum 05. März 2014 stieß auf großes öffentliches Interesse. Den ersten Preis erhielt das Büro ‚nbundm* Architekten BDA und Stadtplaner' aus München gemeinsam mit dem Büro für Landschaftsarchitektur ‚OK Landschaft'. Aufbauend auf den historischen Strukturen und dem Sanierungsansatz des Gebietes ‚Klein Venedig' entwickelt der Entwurf die kleinparzellierte städtebauliche Struktur des ehemaligen Gerberviertels an der Nahtstelle zum klassizistischen Stadtgrundriss weiter.

Freiraumplanung
Neben der Planung für die Wohnbebauung war auch die Gestaltung der öffentlichen Flächen Bestandteil des Wettbewerbes. Die derzeit unbefriedigende Situation mit zahlreichen städtebaulichen Missständen wird im Zuge der Neubebauung komplett umgestaltet und aufgewertet. Der historische Mühlkanal ist für die neugeplanten Gebäude ein wichtiger Bezugspunkt. Dieser soll auch im öffentlichen Raum ablesbar gemacht werden. Damit soll ein identitätsstiftendes Element in die Freiraumplanung aufgenommen werden.

Zwischen der ‚Färberstraße' und ‚Herrenmühlenstraße' bzw. ‚Neue Straße' sollen die Verkehrsflächen allen Verkehrsteilnehmer über die Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches gemäß Verkehrszeichen 325/326 StVO zu gleichen Teilen zur Verfügung gestellt werden. Eine Fahrverbindung zwischen der ‚Färberstraße' und der ‚Herrenmühlenstraße' bleibt auch zukünftig erhalten.

Westlich des Mühlkanals ist eine Treppenanlage geplant, welche den bestehenden Höhenversatz aufnimmt und den Fahrverkehr ausschließt. Insgesamt entsteht in diesem Zusammenhang eine ruhige Zone mit hoher Aufenthaltsqualität, welche durch zusätzliche Baumquartiere gestaltet werden kann.

Zur Zeit wird die Ausführungsplanung der Freibereiche erstellt.

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften
Der nun zum Satzungsbeschluss anstehende Bebauungsplan konkretisiert im nördlichen Teilbereich den einfachen Bebauungsplan ‚Innenstadt Balingen - Art der baulichen Nutzung' mit Rechtskraft vom 18.03.2006. Im südlichen Teil (bestehende Parkierungsfläche) wird der Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Klein-Venedig" (Rechtskraft aus dem Jahr 1998) überplant.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers Mühltorplatz geschaffen. Eine kontinuierliche und städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der Innenstadt kann so sichergestellt werden. Auch die durchgängige Blockrandstruktur entlang der Neue Straße, die den konsequenten Stadtcharakter auch in den Randbereichen der Innenstadt widerspiegelt, wird gesichert. Das Maß und die Gestaltung der baulichen Nutzung sind auf die bestehende Bebauung abgestimmt, so dass ein einheitlicher städtebaulicher Maßstab erhalten bleibt.

Geplante öffentliche Widmung von Verkehrsflächen
Eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich' ausgewiesene Teilfläche oberhalb der geplanten Tiefgarage befindet sich auch zukünftig in privatem Eigentum. Die Fläche, die in einem Flächenplan konkretisiert wird, soll zugunsten der Allgemeinheit öffentlich gewidmet werden. Die Widmungsverfügung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Sicherung erfolgt voraussichtlich über Baulast oder Grunddienstbarkeit. Mit der endgültigen Überlassung für den Verkehr gilt die Fläche später als gewidmet. Die Widmung kann auf bestimmte Benutzungsarten und Benutzungszwecke eingeschränkt werden.

Im Einmündungsbereich ‚Herrenmühlenstraße' / ‚Beim Mühltor' zum privaten Hofraum ist eine weitere private Teilfläche als Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der Hofraum befindet sich im Eigentum der Eigentümergemeinschaft (Quartier ‚Herrenmühlenstraße' / ‚Neue Straße' / ‚Färberstraße'). Die Fläche stellt sich optisch als Teil der öffentlichen Verkehrsanlage dar und könnte im Rahmen der Sanierung auch entsprechend hergestellt werden. Auch hier wird angestrebt, sich mit den Hofraumeigentümern auf eine öffentliche Widmung zu verständigen. Die Eigentumsverhältnisse selbst ändern sich dadurch nicht.

Flächennutzungsplan
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2001 der Verwaltungsgemeinschaft Balingen / Geislingen vollständig als Mischbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB berichtigt und im Bereich Mühltor als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich
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, unbebauten Landschaft Rechnung getragen wird. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/Ausgleichs-bilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich. Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des Verfahrens untersucht.

Am 22. Oktober 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 11.11.2013 bis 11.12.2013. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 23.03.2013 bis 23.04.2015 im Bebauungsplanverfahren.

Der Zeichnerische Teil wurde mit Bruchdatum vom 24.04.2014 um die nachrichtliche Darstellung des, in das Gebäude ‚Beim Mühltor 10' integrierten, Kulturdenkmals „Überreste der Stadtbefestigung" ergänzt. Auch in die Hinweise zum Bebauungsplan wurde das geschützte Kulturdenkmal aufgenommen. Ein zusätzliches Verfahren war hierfür nicht erforderlich.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsprotokoll (Anlage 1) aufgeführt. Dem Abwägungsvorschlag kann entnommen werden, ob und in welchem Umfang die Anregungen in der Planung berücksichtigt wurden und wie die Entscheidung begründet wird.

Umsetzung der Planung
Die in der Vergangenheit im Stadtkern durchgeführten Stadterneuerungsmaßnahmen haben nachweislich zu einer hohen Attraktivität der Balinger Innenstadt beigetragen. In den Teilgebieten des Sanierungsgebiets ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II' werden diese Maßnahmen nun fortgesetzt und weiterentwickelt.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes kann die Grundstücksneuordnung zwischen Stadt und Wohnbau vorgenommen werden. Der Entwurf des 1. Wettbewerbspreisträgers für das Bauvorhaben am Mühltorplatz wurde in den letzten Monaten durch die Wohnbau zur Bauantragsreife weiterentwickelt. Das entsprechende Abbruch- und Baugesuch liegt der Stadt vor.

Für das Neubauvorhaben ‚Neue Straße 39' wurde bereits eine Teilbaugenehmigung für die Abbruch- und Gründungsarbeiten erteilt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kann über die Genehmigungen der Baugesuche entschieden werden.

M. Wagner