Vorlage Nr. 2015/137 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/Ske
Balingen, 01.06.2015

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**nicht öffentlich**	am 17.06.2015	Anhörung
Ortschaftsrat Zillhausen	**öffentlich**	am 24.06.2015	Anhörung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 30.06.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Anlagen: 3 (Abgrenzungsplan, Luftbild, Neuordnungskonzeption)

Beschlussantrag:

Für den Bereich „Pfarrstraße / Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen wird entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen sowie die Rahmenbedingungen für eine künftige Nutzung und Bebauung unter Berücksichtigung der Sanierungsziele, der ortsspezifischen Charakteristik und der städtebaulichen Bedeutung des Bereichs festzulegen.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) 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 Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich.

Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt. Das Bebauungsplanverfahren wird im Zuge der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen im Ortskern von Zillhausen durchgeführt. Die Kosten für den Bebauungsplan können mit einem Anteil von bis zu 60% aus Mitteln des Landeshaushaltes gefördert und zu Lasten des Treuhandvermögens abgerechnet werden.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ‚Ortskern' Zillhausen, das am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der darin festgelegten Sanierungsziele beschlossen wurde. Die Grundstücke entlang der Hochholzstraße bilden, gemeinsam mit den geplanten Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, einen der Schwerpunkte der geplanten Erneuerungsmaßnahmen.

Nach der Betriebsstilllegung der Schlosserei und dem Verkauf der Grundstücke, Flst.Nrn. 116/1, 117 und 118/1, beabsichtigt der neue Eigentümer gemeinsam mit der Stadt Balingen, zugleich Eigentümerin der Grundstücke, Flst.Nrn. 114/1 und 114/2, die Gemengelage mit potenziell das Wohnen störenden, gewerblichen Nutzungen zu entflechten und den Bereich insgesamt städtebaulich für Wohnbauzwecke erheblich aufzuwerten. Die Freimachung der Grundstücke und die Entwicklung für Wohnbauzwecke entspricht den Zielen der Sanierung.

Bei der Ortskernsanierung können durch das Zusammenspiel der Einzelmaßnahmen wichtige Synergieeffekte erreicht werden. So steht die beabsichtigte Wohnbauentwicklung im räumlichen Kontext mit der Neugestaltung des Dorfplatzes und profitiert von der insgesamt sehr gelungenen Aufwertung. In Verbindung mit der bereits Ende der 90er Jahre hergestellten Grünfläche mit Kinderspielplatz bei der Kirche und dem geplanten 2. Bauabschnitt der Neugestaltung 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.

Mitwirkungsbereitschaft

An der Neuordnung der Grundstücke an der Pfarrstraße / Hochholzstraße wurde im Rahmen der Sanierung seit Beginn der Stadterneuerungsmaßnahme 2008 nachhaltig gearbeitet. Ziel der Bemühungen ist es das Wohnen in der Ortsmitte zu stärken, die Qualität des öffentlichen Raums zu verbessern und insbesondere das Straßenbild der Hochholzstraße wesentlich aufzuwerten.

Um diese Ziele realisieren zu können, wurden mit den beteiligten Eigentümern verschiedenste Konzeptansätze besprochen. Nachdem sich die Eigentümerstruktur einiger sogenannter Schlüsselgrundstücke in den letzten Jahren verändert hat, konnten sehr konstruktive Gespräche geführt werden.

Die Mitwirkungsbereitschaft zur Neuordnung ist nun bei den maßgeblichen Grundstücken überwiegend gegeben, so dass zumindest im nördlichen Teil des Baugebietes eine Neuordnungskonzeption realisiert werden kann. Um die Gesamtkonzeption der vorliegenden Planung (Anlage 3) umsetzen zu können, ist jedoch die Mitwirkung aller Eigentümer erforderlich. Da diese im südlichen Teil noch nicht vollständig gegeben ist, kann es in diesem Teil gegebenenfalls noch zu Modifikationen der städtebaulichen Planung kommen. Ziel wird es aber jedenfalls sein, von der Pfarrstraße zur Hochholzstraße eine durchgängige Fahrverbindung zur inneren Erschließung des Bereiches zu erreichen und die Neuordnungsfläche möglichst umfassend einer Wohnbauentwicklung zuzuführen.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen und wird durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erstmals qualifiziert überplant.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen ist das Plangebiet bisher als Mischbaufläche dargestellt.

Planungsziel

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele konkretisiert werden. Angestrebt wird die Aufwertung des zur Überplanung anstehenden Gebietes, verbunden mit einer Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Eine geordnete Weiterentwicklung und Erschließung der früheren Gemengelage wird dadurch ermöglicht.

Mit einer Neuordnung im Plangebiet kann eine behutsame Nachverdichtung mittels der angestrebten Einfamilienhausbebauung im Zusammenhang mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der Ortslage erreicht werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des im Ortskern von Zillhausen gelegenen Bereichs und eine angemessene Nutzung könnten gewährleistet werden.

Die zu treffenden Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass die Nutzungsart, die Lage, die Größe, die Kubatur und Gestaltung der neu zu planenden Baukörper dem ortsspezifischen Charakter gerecht werden und im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Wohngebäuden entlang der Hochholzstraße, wieder eine attraktive, straßenbegleitende Bebauung entsteht. Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur Wahrung des Ortsbildes und der Erhaltung des bestehenden Charakters des Ortskerns entwickelt werden, damit sich eine Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und maßvollen Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäudestruktur beiträgt. Es sollen zeitgemäße attraktive Wohnbedingungen geschaffen werden, damit der Ortskern von Zillhausen eine nachhaltige Aufwertung und Sicherung als Wohnstandort erfährt.

Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung, den Belangen der Sanierung und den Wohnbelangen der Bevölkerung dienen soll und daher nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

Die Planung kann dazu beitragen, 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, unbebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan kann ggf. gemäß § 13 a Absatz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Umsetzung der Planung

Dem Eigentümer der Grundstücke, Flst.Nrn. 116/1, 117 und 118/1 ist an einer schnellen Realisierung der Planung und dem darauf folgenden Verkauf der Grundstücke gelegen.

M. Wagner