

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am	Anhörung
Technischer Ausschuss	öffentlich	am	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 29.09.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Hochholzstraße‘, Balingen-Zillhausen

Satzungsbeschluss

Anlagen: 8

1. Abwägungsvorschlag vom 04.09.2020
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil, citiplan vom 27.01.2020
4. Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, citiplan vom 27.01.2020 / **02.03.2020**
5. Begründung, citiplan vom 27.01.2020 / **02.03.2020**
6. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Juli 2017
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Dr. Grossmann vom 06.11.2018
8. Anpassung Flächennutzungsplan

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 02.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 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) berichtigt und das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	19.500,00	€
Planungskosten	ca.	8.500,00	€
Kosten für Fachplanungen und Gutachter:			
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	1.200,00	€
Lärmgutachten ISIS anteilig 1/3	ca.	3.000,00	€
<hr/>			
Planungskosten gesamt	ca.	32.200,00	€

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:

Vorlage 2020/261 wurde im Technischen Ausschuss am 16.09.2020 vorberaten. Anlage 4 und 5 wurden versehentlich falsch hochgeladen. Dieser Vorlage sind die richtigen Anlagen 4 und 5 beigefügt. Sonstige Änderungen wurden nicht vorgenommen. Der Ortschaftsrat Zillhausen wird über die Änderung in den Anlagen ebenfalls informiert.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Planungsareal des vorliegenden Bebauungsplans mit ca. 5.800 m² umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 122; 123 und 123/1. Das Areal Hochholzstraße 40 wurde seit 1936 als Möbelfabrik genutzt. Mitte der 80er Jahre hat die Firma Stiefel, Elektro-Baumaschinenhandel das Areal übernommen. Nach einem Brand 1986 wurde die straßenbegleitende Bebauung abgebrochen, die entstandene Freifläche wurde anschließend als Verkaufs- und Ausstellungsfläche gewerblich genutzt. Mit der ursprünglich rein gewerblichen Nutzung wie Büro, Lager, Werkstatt und Kranverleih dominierte das Areal auch in den letzten 30 Jahren die nähere Umgebung. Durch den gewerblichen Charakter war das Areal der Hochholzstraße 40 ein faktisches Gewerbegebiet. Im Flächennutzungsplan ist das Areal bisher als gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet G) dargestellt.

Das Plangebiet umfasst außerdem ein ehemals für kirchliche Zwecke genutztes Gebäude, das derzeit von einem örtlichen Unternehmen als Betriebstätte genutzt wird. Auf dem Nachbargrundstück steht ein Einfamilienwohnhaus. Die unbebauten schmalen Randgrundstücke zur Hochholzstraße 249/11; 249/12; 249/13 und die städtischen Flurstücke 249/2; 249/10 sind Teil des Bebauungsplans.

Sanierungsgebiet

Im Mai 2008 wurde das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Zillhausen“ beschlossen. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung waren entlang der Hochholzstraße städtebauliche Missstände festgestellt worden, die eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellten. Insbesondere wurden verfallende Bausubstanz, Leerstände und unattraktive, gewerbliche Funktionsflächen dokumentiert. Das Erscheinungsbild entlang der Ortsdurchfahrt auf der Landesstraße L 442 war weder für neue Wohngebäude noch für Gewerbeansiedlungen attraktiv. Die Bereitschaft, die Gebäude entlang der Hochholzstraße angemessen zu nutzen, zu unterhalten und zu erneuern war gering. Im Rahmen der Ortskernsanierung wurden Maßnahmen erarbeitet und vorgeschlagen mit denen diese Missstände beseitigt werden sollen.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher nicht qualifiziert überplant und bildet eine ‚Lücke‘ zwischen dem seit 16.10.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz“ und dem seit 11.04.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochholzstraße / Pfarrstraße“.

Planungserfordernis - Gebietscharakter

Der Eigentümer des Grundstücks Hochholzstraße 40 möchte die Nutzung der Gebäude schrittweise in Wohneigentum und das Wohnen nicht störendes Gewerbe umwandeln. Entsprechende Anträge und Baugenehmigungen bzw. Nutzungsänderungen, die in der Vergangenheit teilweise über Baulasten gesichert wurden, liegen vor. Zusammen mit den vorgefundenen städtebaulichen Missständen aus der Ortskernsanierung, ergab sich der zwingende Bedarf, die zukünftige Entwicklung durch einen Bebauungsplan zu steuern und das Areal als Mischgebiet mit angemessenem Wohnumfeld auszuweisen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Chronologie

- 26.04.2016 Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften, Hochholzstraße‘
- 18.02.2020 Billigung und Auslegungsbeschluss
- 24.03.2020 Ergänzung der gebilligten Textlichen Festsetzungen entsprechend dem Antrag Bündnis 90/Die Grünen
- 02.06.2020 - 10.07.2020 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der angestrebten Nachverdichtung und Innenentwicklung wird ein ortstypisches Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

Dies ermöglicht im Areal der Hochholzstraße 40 - 44 die bestehende Wohnnutzung zu erhalten und auszuweiten, sowie nicht störendes, wohnverträgliches Gewerbe anzusiedeln. Es werden Baufenster ausgewiesen, die die städtebaulichen Raumkanten entlang der Hochholzstraße aufnehmen und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zukünftig an der umgebenden Bebauung. Es sind zweigeschossige Gebäude mit Satteldach und zweigeschossige Gebäude mit Flachdach und zusätzlichem Staffelgeschoss möglich. Die zulässigen Dachformen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und können als ortsbildtypisches Satteldach in rot- bis rotbrauner Eindeckung aber auch als begrüntes Flachdach vorgenommen werden. Die bestehende Bebauung im Gebiet genießt Bestandsschutz, sofern eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt. Eine Neubebauung hat sich jedoch nach den Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes zu richten, die restriktiver sind, wie der Bestand.

Eingrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen werten das Areal und die Ortsdurchfahrt auf. Entlang der Hochholzstraße wird eine Baumreihe sowie eine private Vorgartenzone festgesetzt. Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Damit werden die bereits festgelegten straßenbegleitenden Begrünungsmaßnahmen der angrenzenden Bebauungspläne weitergeführt und mittelfristig im Straßenverlauf durchgehend umgesetzt, was der Sanierungszielsetzung entspricht. Pflanzgebote sichern das Bestreben, mittels einer Durchgrünung die Gebietsqualität aufzuwerten und den naturnahen Charakter von Zillhausen aufzuwerten.

Flächennutzungsplan

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Die gewerbliche Baufläche (G) wird dann als einheitliche gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der den Belangen der Sanierung und den Wohnbelangen der Bevölkerung dient. Nach §13 a BauGB wurde dieser im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht waren nicht erforderlich, ebenso eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, da es sich um ein bebauten Areal handelt.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss „Hochholzstraße“ in Balingen Zillhausen wurde vom 17.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Bau GB durchgeführt.

Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 02.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020. Die eingegangenen Anregungen sind im Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) abgewogen worden.

Für das Gebiet wurde vom Büro Dr. Grossmann eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im den Textteil des Bebauungsplans auf Grundlage eines Lärmschutzgutachtens festgesetzt worden.

Das Flurstück 122 ist als Altlastenverdachtsfläche aufgrund einer vorangegangenen Nutzung als Möbelfabrik im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bodenverunreinigungen sind im Rahmen anstehender Erdarbeiten zu entsorgen.

Umsetzung der Planung, Städtebaulicher Vertrag

Die baulich genehmigten Nutzungen im überplanten Areal genießen auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Bestandsschutz. Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen im Bestandsgebäude sind aber künftig planungsrechtlich auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans zu realisieren, mit dem Ziel die Sanierungsziele zu sichern und ein mischgebietskonformes Umfeld zu schaffen. Die Änderung in ein Mischgebiet und die Möglichkeit der Wohnnutzung erfolgte auf Antrag des Eigentümers.

Zusätzlich wurde mit dem Eigentümer des Flurstücks 122 ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der sicherstellt, dass die Eingrünungs- und Wohnumfeldmaßnahmen der seit Dezember 1998 geltenden Baugenehmigung bebauungsplankonform umgesetzt werden. Auch der Rückbau und die Entsiegelung der Städtischen Flächen entlang der Hochholzstraße durch den bisherigen Nutzer wurde vereinbart. Es soll ein Pflanzbeet hergestellt werden, welches durch einen Leistenstein zum Fußgängerweg abgegrenzt wird. Zur Hof und Parkierungsfläche werden als Abgrenzung Hochbordsteine gesetzt. Den Aushub und das Setzen der Bordsteine übernimmt die Fa. Stiefel. Der Einbau des Pflanzsubstrats und die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Balingen. Durch das städtische Tiefbauamt wird auch der Belag des Fußgängerwegs erneuert und ein ordnungsgemäßes Entwässerungsgefälle zur Straße hergestellt.

Sabine Stengel