

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 15.05.2023	Anhörung
Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.05.2023	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 23.05.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hochholzstraße/Auf dem Hofacker“, Balingen-Zillhausen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

Anlage_01_Abwägungsvorschlag_Bill
Anlage_02_Entwurf Satzung
Anlage_03_Planzeichnung
Anlage_04_Textteil
Anlage_06_Schalltechnische Untersuchung L442
Anlage_07_Spezielle_artenschutzrechtliche_Prüfung
Anlage_08_Grünordnungsplan_mit_Textteil_u_Plänen

Beschlussantrag:

1. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
2. Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.
3. Der Bebauungsplanentwurf und die Örtlichen Bauvorschriften "Hochholzstraße / Auf dem Hofacker" in Balingen – Zillhausen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften soll gemäß § 3 Abs. 2. BauGB (Baugesetzbuch) und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten Bebauungsplan	ca.	24.000,00 €
Kosten für Fachplanungen und Gutachter		
Schalltechnische Untersuchung mit Verkehrszahlen	ca.	4.000,00 €
Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	ca.	8.000,00 €
Grünordnungsplan	ca.	6.000,00 €
<hr/>		
Planungskosten gesamt	ca.	42.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation und Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,5 ha wird durch die ‚Hochholzstraße‘ (L 442), ‚Auchtenstraße‘, ‚Eichbühlstraße‘ und ‚Auf dem Hofacker‘ umgrenzt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.12.2015 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde in Anbetracht des Verkaufs des innerörtlichen Grundstücks und der getroffenen Städtebaulichen Vereinbarung mit dem Erwerber am 25.10.2022 erneuert. Die Frühzeitige Anhörung wurde durchgeführt.

Das sogenannte „Landerer-Areal“ an der Hochholzstraße bildet mit ca. 6.600 m² den Kern des zur Überplanung anstehenden Bereichs. Mit der ehemaligen Möbelfabrik Schneider an der Eichbühlstraße befindet sich ein weiteres Gewerbeobjekt im Plangebiet, das für eine städtebaulich gebotene Konversion einer zukünftig gesicherten baurechtlichen Planungsgrundlage bedarf. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet ein- und zweigeschossige Wohnhäuser sowie weitere freie Flächen, die für eine innerörtliche Bebauung und Nachverdichtung in Fragen kommen.

Direkt nordwestlich an das Plangebiet angrenzend steht das Gebäude der evangelischen Kirche. Sie ist denkmalgeschützt und markiert durch ihre Lage im Ortsgrundriss und durch die architektonische Ausprägung eines der beiden Zentren von Zillhausen.

Die evangelische Kirche steht unter Denkmalschutz. Die Ostfassade mit Eingangsportal und darüberstehendem Kirchturm zeigt auf die Kreuzung Pfeffinger Straße / Hochholzstraße / Auchtenstraße. Seit den Straßenbaumaßnahmen mit dem Bau der Landesstraße L 442 nach Pfeffingen und dem Abbruch eines Bauernhofes wird die alte Ortsmitte durch die Straßenkreuzung dominiert. Die westliche stadträumliche Kante wird durch das Kirchenportal gebildet. Gegenüber auf dem Landerer Areal fehlt seit dem Straßenausbau eine wirksame Raumkante.

Zwischen der Hochholzstraße und der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ besteht ein deutlicher, quer durch das Plangebiet verlaufender Höhenunterschied von ca. 14 m, der im Zuge einer Neubebauung statisch und gestalterisch berücksichtigt werden muss.

Westlich der Hochholzstraße liegt das Baugebiet Hochholzstraße / Pfarrstraße welches überwiegend mit Einfamilienhäusern auf neu zu parzellierenden Grundstücken bebaut werden soll.

Bereits in 2015 wurde ein Aufstellungsbeschluss „Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“ in Balingen-Zillhausen gefasst (Vorlage 2015/293). Da sich im Verlauf der Bearbeitung keine konkrete Planung für den zentralen Bereich des Landerer Areals heraus kristallisierte, ruhte dieses Bebauungsplanverfahren zunächst. Mit dem Verkauf dieses Areals und dem Interesse eines Investors, dort eine innerörtliche, zentrale gelegene Wohnbebauung zu realisieren, können auf Grundlage der vorgelegten städtebaulichen Konzeption das Bebauungsplanverfahren und die Sanierungsziele wieder aufgegriffen werden.

Sanierungsgebiet

Der Gemeinderat hat am 27. Mai 2008 auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und der Sanierungsziele beschlossen. Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt zu ca. 60% im Sanierungsgebiet „Ortskern‘ Zillhausen“. Die Grundstücke entlang der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ und der Auchtenstraße liegen außerhalb des Sanierungsgebietes. Die Sanierung ist weitgehend abgeschlossen.

Das untergenutzte bzw. brachliegende Gewerbeareal ‚Landerer‘ stellt eine schwerwiegende Störung des Ortsbildes und einen funktionalen Missstand im Ortskern von Zillhausen dar. Die

Vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet Zillhausen kommt zum Ergebnis, dass das Landerer-Areal mit Umfeld (frühere Möbelfabrik Schneider) unter weitgehendem Rückbau der vorhandenen Gebäude neu geordnet werden müsste.

Im Hinblick auf die angestrebte Stärkung der Wohnfunktion muss das Wohnumfeld verbessert und der öffentliche Raum neugestaltet und insbesondere im Ortskern mit dem Kreuzungsbe- reich an der Landesstraße die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für eine neue Nutzung auf dem Landerer Areal. Dadurch können die Sanierungs- ziele weitergeführt und die vorliegende Gewerbebrache einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.

Bisheriges Planungsrecht und Planungsziele

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der Baulinienpläne „Hofäcker und Eichbühl“ (Rechts- kraft 25.05.1951) und „Hofacker“ (Rechtskraft 05.09.1960).

Diese alten, Einfachen Bebauungspläne werden durch den vorliegenden Bebauungsplan erst- mals qualifiziert überplant und überarbeitet. Der überwiegende Teil des heutigen Landerer Are- als ist mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bebauung entlang der damaligen Stockenhauser Straße mit einem Bauverbot belegt.

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen 2001 werden im Wesentlichen die Grundstücke entlang der ‚Hochholzstraße‘ als Mischbaufläche und entlang der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ und ‚Eichbühlstraße‘ als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung und das auf der westlichen Seite der Hochholz- straße entstehende Wohngebiet, soll das brachliegende Gewerbeareal neu geordnet und eine Neubebauung mit hoher innerörtlicher Qualität ermöglicht werden. Ziel ist die Ausweisung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘ und eines „kleinen“ ‚Mischgebietes‘ im Ortszentrum mit der Mög- lichkeit von Dienstleistungen und Nahversorgung. Gleichzeitig soll die Erscheinung der Hoch- holzstraße und des öffentlichen Raums im Sinne der übergeordneten Sanierungsziele aufge- wertet werden. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen und Öffentlichen Bauvorschriften si- chern die Sanierungsziele langfristig.

Der vorliegende Planentwurf nimmt deshalb die inzwischen rechtskräftigen Bebauungspläne „Hochholzstraße / Pfarrstraße“ sowie „Hochholzstraße“ (Stiefelareal) im Hinblick auf die Nut- zungen und die innerörtliche Gestaltung auf und führt diese angepasst an die vorhandene Be- bauung, die beiden Gewerbebrachen und die Hangsituation fort.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln die Nutzungsart, die Lage, die Größe, die Ku- batur und Gestaltung der neu zu planenden Baukörper, damit diese sich verträglich in das Orts- bild einfügen und eine attraktive und nachhaltige Baustruktur entsteht. Mit der Ausarbeitung von Örtlichen Bauvorschriften werden dem Ortsbild angepasste gestalterische Vorgaben festgelegt.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gibt Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Ent- wicklung der Grundstücke und Immobilien. Mögliche bodenrechtliche Spannungen und nach- barliche Belange und Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Dadurch wird neues Planungsrecht zugunsten einer höherwertigen Nutzung im Plangebiet und insbesondere auf dem Landerer Areal geschaf- fen.

Landerer Areal

Das ehemalige „Weinhaus Landerer“ wurde ab den 1950er-Jahren als Gaststätte und Tanzlokal

und ab den 60igern mit Kegelbahn und Fremdenzimmern betrieben. Es war ein weithin bekannter und beliebter Veranstaltungsort. In den 1980er Jahre wurde das als Familienbetrieb geführte Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe aufgegeben und in der Folge, Ende 1986 verkauft. Im Anschluss wurde das Lokal von verschiedenen Pächtern mit unterschiedlichen Konzepten weiterbetrieben. Letztmalig war im Jahr 2007 eine Gaststätte angemeldet. Seither ist das Gebäude weitgehend ungenutzt. Die Kegelbahn wurde ab ca. 2000 als Vereinsheim eines Motorradclubs genutzt-

Der Gebäudekomplex nimmt mit der umgebenden Freifläche fast die Hälfte der Fläche des Planungsbereiches ein. Er prägt mit seinem desolaten Erscheinungsbild das direkte Umfeld und das Ortsbild insgesamt. In der Vergangenheit mussten immer wieder Nutzungen abgelehnt werden, da diese den Sanierungszielen im Zentrum von Zillhausen widersprachen. Die Gebäude sind baulich in einem schlechten Zustand, eine Sanierung ist nicht wirtschaftlich und nachhaltig.

Städtebaulicher Entwurf Landerer Areal

Das Landerer Areal wurde im Januar 2021 weiterverkauft. Mit dem neuen Eigentümer wurde auf Grundlage des Besonderen Städtebaurechts ein Städtebaulicher Vertrag entsprechend § 145 (4) BauGB über die Sicherung der Ziele des Sanierungsgebietes „Ortskern Zillhausen“ geschlossen.

In diesem Vertrag verpflichtet sich der Käufer, im Konsens mit der Stadt Balingen, ein Städtebauliches Konzept für die Neubebauung des Landerer Areals zu entwickeln. Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren „**Hochholzstraße / Auf dem Hofacker**“, bis zur Rechtskraft weiter zu führen, sofern sich im weiteren Verlauf keine unüberwindbaren planungsrechtlichen Hindernisse zeigen.

Auf Grundlage verschiedener Vorüberlegungen wurde zusammen mit dem neuen Eigentümer ein Städtebaulicher Entwurf entwickelt, der die Nutzungsinteressen aber auch die Sanierungsziele und die anspruchsvollen topographischen Bedingungen der Grundstücke berücksichtigt. Insgesamt sind 50 – 60 Wohnungen unterschiedlicher Größe und ein Gebäude mit möglichen Dienstleistungsflächen sowie Flächen für eine Nahversorgungen (Bäckerei, Kaffee, Ladengeschäft oder Restaurant) geplant.

Entlang der Hochholzstraße ist eine 2-geschossige straßenbegleitende Bebauung aus 4 Wohnhäusern mit Staffelgeschoss vorgesehen. Am Übergang zur ansteigenden Eichbühlstraße, mit dem dortigen großvolumigen Baukörper, ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig. Um den freien Blick der dahinterliegenden Gebäude möglichst wenig einzuschränken und die Gebäudehöhe zu minimieren, erhalten die Häuser entlang der Hochholzstraße und der Eichbühlstraße einheitlich ein begrüntes Flachdach. Gegenüber der Kirche wird durch ein 3-geschossiges Solitäregebäude mit Staffelgeschoss die fehlende städtebauliche Raumkante nach Osten hergestellt. Die Gesamthöhe des Gebäudes ordnet sich der Höhe des Kirchenschiffs unter. Vor diesem Gebäude bildet sich ein Platz, der als Freibereich für ein Bäckereikaffee, Restaurant oder eine ähnliche Dienstleistung im Erdgeschoss dienen kann.

Vereinbart ist, dass die Grundstücke neu geordnet werden, um einerseits einen mindestens 2 m breiten Gehweg zu ermöglichen und andererseits Optionen für eine Umgestaltung der Kreuzung, beispielsweise mittels eines Kreisverkehrs, offen zu halten. Für die Umgestaltung der Kreuzung werden derzeit Konzepte entwickelt, die sowohl den verkehrlichen Anforderungen berücksichtigt als auch die Ortsmitte als Aufenthaltsort attraktiv machen soll.

Zwischen dem Gehweg an der Hochholzstraße und neuer Bebauung ist eine 6 m tiefe Vorgartenzone mit Bäumen und Parkierung vorgesehen. Diese Vorgartenzone nimmt die Pflanzgebiete

der vorhergehenden Bebauungspläne an der Hochholzstraße auf und führt diese fort. Dies dient der Attraktivität des öffentlichen Raumes und der Beruhigung des Verkehrs. Zudem wird ein „grüner Filter“ als Abstand zwischen Straße und Wohnbebauung geschaffen.

Nach einem Abbruch der Kegelbahn soll der Hang zur Straße „Auf dem Hofacker“ mit einer Terrassenbebauung gesichert werden. Grundlage hierfür hat ein geologisches Baugrundgutachten zu sein, welches im Rahmen der Tragwerksplanung erstellt werden muss. Auf Höhe des unteren Geschosses der heutigen Kegelbahn ist eine hangseitige Galeriegarage als Sockelgeschoss für die Terrassenbebauung geplant. Zur Straße auf dem Hofacker zeigen sich die Terrassenhäuser als 1-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach, deren Abmessungen und Erscheinungsbild sich den typischen Einfamilienwohnhäusern in der Umgebung anpassen.

Zwischen der straßenbegleitenden Bebauung und den Terrassenhäusern bildet sich ein halböffentlicher Innenhof. Begrünte Zwischenräume mit einer Treppe sollen die Hochholzstraße mit der Straße „Auf dem Hofacker“ verbinden.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Ziel des Bebauungsplans ist es, die Bebaubarkeit des Landerer Areals im Hinblick auf den vorliegenden Bauentwurf zu untersuchen und gleichzeitig die Bebaubarkeit der umliegenden Grundstücke zu regeln und zu sichern, damit eine zukünftige Bebauung in einem definierten baurechtlichen Rahmen erfolgt.

Für die Grundstücke entlang der ‚Eichbühlstraße‘, ‚Auf dem Hofacker‘ und ‚Auchtenstraße‘ werden entsprechend der Baunutzungsverordnung erstmals Art und Maß der baulichen Nutzung definiert. Die neuen Festsetzungen ermöglichen eine neue Bebauung und eine verträgliche Nachverdichtung. Die alten Baulinienpläne von 1951 und 1960 verlieren für den Abgrenzungsbereich des neuen Bebauungsplans die Rechtskraft.

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet folgt den Zielen der Ortskernsanierung. Für Dienstleistung und Nahversorgung ist am Kreuzungsbereich eine Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Vorgaben festgesetzt. Sie beinhalten Vorgaben zu den Gebäudeabmessungen und Höhenentwicklung, zu Dachformen, Dach- und Fassadenbegrünung, zur Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen und zu Einfriedungen. Wichtige Festsetzungen werden im Hinblick auf den Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen.

Für den Umgang mit den nicht bebauten Flächen liefert ein Grünordnungsplan die Grundlagen für die Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplans. Die nicht überbauten sowie unbefestigten Freiflächen sind, soweit sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden, als Freianlagen zu begrünen und zu unterhalten.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gibt Planungs- und Rechtssicherheit für die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und Immobilien. Mögliche bodenrechtliche Spannungen und nachbarliche Belange und Interessen werden geprüft und abgewogen, um eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung zu schaffen.

Bestandsschutz

Bestehende, bereits genehmigte Nutzungen und Anlagen im Quartier behalten weiterhin Bestandsschutz. Der Bestandsschutz erstreckt sich auf den genehmigten Bestand und ihre Funktion. Der bzw. die Eigentümer sind berechtigt, die bauliche/n Anlage/n zu erhalten und sie zu nutzen.

Der Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück zu bebauen, steht das Interesse der Allgemeinheit am Schutz der Gestaltung des Umfelds, des Orts- und Straßenbildes, der Verkehrssicherheit sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gegenüber (Art. 14 GG). Es werden die Ziele des städtebaulichen Konzeptes für eine nachhaltige und maßvolle Nachverdichtung berücksichtigt und umgesetzt. Die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung richtet sich nach den Vorgaben für die Art der baulichen Nutzung.

Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

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

Die Überplanung des Areals trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und untergenutzte, innerörtliche Flächen einer angemessenen Nutzung zugeführt werden. Durch eine angemessene Nachverdichtung kann dem Flächenverbrauch in unbebauten Ortsrandlagen entgegengetreten werden. Damit kann den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, unbebauten Landschaft Rechnung getragen und eine nachhaltige Dorfentwicklung weitergeführt werden.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Unabhängig von der Erstellung eines Umweltberichtes gilt die Pflicht, eventuelle Bodenverunreinigungen (Altlasten) im Rahmen von Erdarbeiten zu entsorgen. Informationen zu Altlastenverdachtsflächen werden im Rahmen der Behördenbeteiligung mit den zuständigen Fachbehörden (Umweltamt, Zollernalbkreis) abgestimmt.

Zur Darstellung des Bestandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen, wurden die Umweltbelange Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Fläche, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter erhoben.

Es werden planinterne Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Maßnahmen der Grünordnung formuliert, um das Vorhaben harmonisch in das Ortsbild Zillhausens zu integrieren. Hierzu zählen umfangreiche Pflanzgebote zur Ein- bzw. Durchgrünung des Plangebietes, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für die Herstellung von Stellflächen, ein schonender Umgang mit anfallendem Bodenaushub sowie Maßnahmen für den Artenschutz.

Im Rahmen des Vorhabens wurde zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor.

Die abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen des Grünordnungsplans behandelt. Dies beinhaltet die Erfassung der Umweltgüter und darauf aufbauend die Entwicklung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen. Maßnahmen für den Artenschutz sind vorgesehen. Diese sind jeweils vom Maßnahmenträger im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Umsetzung der Planung

Auf Grundlage des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, soll das ehemalige „Weinhaus Landerer“ so bald als möglich abgebrochen und durch die vorgeschlagene Bebau-

ung ersetzt werden. Abbruch und Neubebauung müssen wegen der topographischen Gegebenheiten (Hangbebauung) Zug um Zug erfolgen.

Sabine Stengel