

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>nicht öffentlich</b>	am 13.01.2016	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	<b>öffentlich</b>	am 20.01.2016	Anhörung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 26.01.2016	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hochholzstraße / Auf dem Hofacker" Balingen - Zillhausen**

### **Aufstellungsbeschluss**

#### Anlagen: 2

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild

#### Beschlussantrag:

Für den Bereich „Hochholzstraße / Auf dem Hofacker“ in Balingen-Zillhausen werden entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen 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 Plangebiet wird durch die ‚Hochholzstraße‘ (L 442), ‚Auchtenstraße‘, ‚Auf dem Hofacker‘ und ‚Eichbühlstraße‘ begrenzt. Beim Umfeld um die Kreuzung Pfeffinger Straße / Hochholzstraße handelt es sich um einen für Zillhausen historisch bedeutsamen Bereich. Die evangelische Kirche steht unter Denkmalschutz und markiert durch ihre Lage im Ortsgrundriss und durch die architektonische Ausprägung den repräsentativen Mittelpunkt von Zillhausen. Damit ist der Kreuzungsbereich für das Ortsbild Zillhausens von grundlegender Bedeutung.

Das sogenannte „Landerer-Areal“ an der Hochholzstraße bildet den Kern des zur Überplanung anstehenden Bereichs. Mit der ehemaligen Möbelfabrik Schneider an der Eichbühlstraße befindet sich ein weiteres Gewerbeobjekt im Plangebiet. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet ein- und zweigeschossige Wohnhäuser.

Zwischen der Hochholzstraße und der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ besteht ein deutlicher Höhenunterschied von ca. 14 m, der zu schwierigen topografischen Verhältnissen innerhalb des Plangebietes führt.

### **Landerer-Areal**

Das ehemalige „Weinhaus Landerer“ wurde ab den 1950er-Jahren als Gaststätte und Tanzlokal, später mit Kegelbahn und mit Fremdenzimmern betrieben und war ein weithin bekannter und beliebter Veranstaltungsort. In den 1980er Jahre wurde das als Familienbetrieb geführte Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe aufgegeben und in der Folge im Oktober 1986 an die heutigen Eigentümer verkauft.

In den darauffolgenden Jahren wurde die Gaststätte und das Tanzlokal sowie die Fremdenzimmer von verschiedenen Pächtern weiterbetrieben, wobei Teile des Gebäudes oder das ganze Gebäude zeitweise leer standen. Ab 2000 wurde die ehemalige Kegelbahn zum Vereinsheim eines Motorradclubs umgewandelt. Letztmalig war im Jahr 2007 eine Gaststätte angemeldet. Seither ist das Gebäude ungenutzt.

Der Gebäudekomplex samt seiner Freiflächen nimmt fast die Hälfte der Fläche des Planungsbereiches ein und entfaltet eine prägende Wirkung für das Umfeld und das Ortsbild insgesamt. In der Vergangenheit mussten immer wieder Nutzungen bau- und planungsrechtlich abgelehnt werden, die den Sanierungszielen widersprachen (Swinger-Club, großflächige Fremdwerbetafeln).

### **Sanierungsgebiet**

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt zum Teil im Sanierungsgebiet ‚Ortskern‘ Zillhausen, das seit dem 19. Juni 2008 rechtskräftig ist. Die Grundstücke an der ‚Auchtenstraße‘ und der Straße ‚Auf dem Hofacker‘ liegen außerhalb des Sanierungsgebietes. Der Gemeinderat hat am 27. Mai 2008 auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und der Sanierungsziele beschlossen. Der Bewilligungszeitraum endet mit dem Jahr 2016; eine Verlängerung um weitere 2 Jahre wurde zwischenzeitlich beantragt.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass das untergenutzte bzw. brachliegende Gewerbeareal („Landerer“) eine dominante Störung des Ortsbildes bewirkt und zudem einen großen funktionalen Missstand im Ortskern von Zillhausen darstellt.

Durch den Gemeinderat wurden 2008 folgende Sanierungsziele für das Landerer-Areal und die frühere Möbelfabrik Schneider beschlossen: „Behebung der städtebaulichen Missstände, Neuordnung des Areals, weitgehender Rückbau der vorhandenen Gebäude, weitere Entwicklung mit z. B. ‚Versorgungseinrichtungen (Markthaus)‘, ‚altengerechtes bzw. betreutes Wohnen““.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele konkretisiert und langfris-

tig über das Ende der Sanierung hinaus gesichert werden.

### **Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich der Baulinienpläne „Hofäcker und Eichbühl“ (Rechtskraft 25.05.1951) und „Hofacker“ (Rechtskraft 05.09.1960). Diese einfachen Bebauungspläne sollen durch den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften erstmals qualifiziert überplant werden.

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

### **Planungsziel**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Sanierungsziele konkretisiert und die über 50 Jahre alten Baulinienpläne qualifiziert überplant werden.

Es soll eine geordnete Weiterentwicklung bzw. Neuordnung des brachliegenden Gewerbeareals ermöglicht werden, auch im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung und sich hieraus möglicherweise ergebenden Konflikten. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, inwieweit die Ausweisungen eines ‚Mischgebiets‘ und eines ‚Allgemeinen Wohngebiets‘ zielführend sind.

Ziel des Verfahrens ist zudem, die Aufwertung des öffentlichen Raums (übergeordnetes Sanierungsziel) durch Planungsrechtliche Festsetzungen und Öffentliche Bauvorschriften herbeizuführen und langfristig zu sichern. Bereits getroffene Maßnahmen wie die Neugestaltung des Umfeldes des Friedhofs mit Parkplatz / Wanderpark (Ortseingang) oder die Neugestaltung der neuen Ortsmitte mit Dorfplatz zeigen bereits spürbar Wirkung. Der nächste Maßnahmenbaustein zur Ortssanierung entlang der Ortsdurchfahrt mit der Beseitigung der Gemengelage um die ehemalige Schlosserei Schneider und Abbruch ortsbildstörender Gebäude an der Hochholzstraße befindet sich bereits in der Umsetzung.

Als nächster notwendiger Schritt für eine langfristig wirksame Attraktivierung der Altortlage und der Ortsdurchfahrt im Zuge der L 442 wird im Bereich um die denkmalgeschützte Kirche auf dem Landerer-Areal und der Fläche der ehemaligen Möbelfabrik Schneider eine attraktive Neukonzeption erstellt werden. Entsprechend den planerischen Absichten soll das sanierungsbedürftige Gebäude „Landerer“ kurz- bis mittelfristig abgebrochen und durch eine dem Ortsbild angemessene Wohnbebauung, vorzugsweise mit Integration von Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen und/oder nicht störenden gewerblichen Nutzungen ersetzt werden, bei der auch die bisherigen Parkierungsflächen des „Landerer“ einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Neben der neuen Ortsmitte stellt der Bereich um das „Landerer“ den zentralen Baustein für die langfristig angestrebte positive Entwicklung von Zillhausen und soll in Symbiose mit der neuen Ortsmitte speziell zentrale Einrichtungen für ganz Zillhausen mitaufnehmen.

Die zu treffenden Festsetzungen sollen insbesondere dazu beitragen, dass die Nutzungsart, die Lage, die Größe, die Kubatur und Gestaltung der neu zu planenden Baukörper dem ortsspezifischen Charakter gerecht werden und eine attraktive und nachhaltige Baustruktur entsteht.

Mit der Ausarbeitung von Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Vorgaben zur Entwicklung eines ruhigen, störungsarmen, unaufdringlichen und harmonisierten Ortsbildes festgelegt werden.

### **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 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, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann. 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.

### **Umsetzung der Planung**

Die Bebauungsplanfestsetzungen dienen der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit vor dem Hintergrund der Veräußerung und Entwicklung von Grundstücken, insbesondere hinsichtlich zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten und Neuordnungen.

Sabine Stengel