

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	nicht öffentlich	am 13.04.2016	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 20.04.2016	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.04.2016	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hochholzstraße" Balingen-Zillhausen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 2

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild

Beschlussantrag:

Für den Bereich „Hochholzstraße“ in Balingen-Zillhausen werden entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, ein Mischgebiet nach § 6 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 langfristig 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.

Gut sichtbar an der Ortsdurchfahrt und das bebaute Umfeld dominierend, nimmt das Areal Hochholzstraße 40 den überwiegenden Teil des Plangebietes ein. Neben den gewerblichen Nutzungen wie Büro, Lager, Werkstatt und Kranverleih, nimmt im Rahmen von Umnutzungen der Wohnanteil an der Gebäudenutzung stetig zu. Südlich des Gebäudekomplexes Hochholzstraße 40 gibt es zwei weitere Gebäude im Plangebiet. Eine ehemalige Kapelle wird heute von einem örtlichen Unternehmen derzeit noch als Betriebsstätte genutzt. Auf dem Nachbargrundstück steht ein Einfamilienwohnhaus.

Zur Erstellung von Großwerbetafeln wurden bei der Stadt Balingen entlang der Ortsdurchfahrt von Zillhausen mehrere Bauanträge eingereicht, die teilweise gerichtsanhängig sind. Von Eigentümerseite wurde zudem ein weiterer Umbau in Wohnungen, verbunden mit einer Nutzungsänderung für eine Teilfläche der bisher überwiegend gewerblich genutzten Betriebsstätte in Wohnen beantragt.

Der Bebauungsplan dient einer Attraktivierung des Bereichs als Mischgebiet und Wohnstandort, verbunden mit der langfristigen Sicherung der Sanierungszielsetzung. Er gewährt Rechtssicherheit und Rechtsklarheit, auch für Mieter und bei Eigentümerwechsel.

Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher nicht qualifiziert überplant und bildet eine ‚Lücke‘ zwischen dem seit 16.10.2012 rechtskräftigen Bebauungsplan ‚Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz‘ und der laufenden Planung im Bereich ‚Hochholzstraße / Pfarrstraße‘. Im Flächennutzungsplan ist das zur Überplanung anstehende Gebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche sowie als Mischbaufläche dargestellt.

Sanierungsziele

Mit dem Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften sollen die Sanierungsziele konkretisiert und langfristig gesichert werden. Die bei den Vorbereitenden Untersuchungen im Jahre 2008 vorgefundenen städtebaulichen Missstände entlang der Ortsdurchfahrt wurden als maßgebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes bewertet, welches sich selbstverstärkende negative Entwicklungen zur Folge hatte. Verfallende Bausubstanz, Leerstände und die Orientierung gewerblicher Funktionsflächen zur Ortsdurchfahrt führten zu geringer Attraktivität für Wohnen und Gewerbe gleichermaßen. Ausbleibende Investitionsbereitschaft bei den Eigentümern war die Folge, was wiederum zu Lasten der Bausubstanz ging.

Diesem negativen Entwicklungsprozess soll im Rahmen der Sanierung entgegengewirkt werden. In diesem Zusammenhang ist die bereits realisierte Neugestaltung des Orteinganges mit Friedhofs- und Wanderparkplatz, das geplante Bauvorhaben eines ortsansässigen Betriebes und die bevorstehende Neuordnung des ehemaligen Schlosserei-Areals an der evangelischen Kirche zu nennen.

Während für den Bereich „Hochholzstraße / Friedhofsparkplatz“ ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, befinden sich weitere Bebauungspläne entlang der Hochholzstraße in der Aufstellung (ehemaliges Landerer-Areal, ehemalige Schlosserei). Zusammen mit dem nun aufzustellenden Bebauungsplan und Örtlichen Bauvorschriften sollen für den gesamten Bereich der Ortsdurchfahrt Regelungen zur baulichen Nutzungen und zur positiven Gestaltung des

Ortsbildes getroffen werden. Insbesondere die Wohnfunktion soll gestärkt werden, aber auch die Attraktivität für nicht wesentlich störendes Gewerbe soll erhöht werden.

Planungsziel

Die zu treffenden Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass baulichen Anlagen und Nutzungen zukünftig hinsichtlich ihrer Nutzungsart, Lage, Größe, Kubatur und Gestaltung dem ortsspezifischen Charakter und den Sanierungszielen gerecht werden.

Zudem soll gewährleistet sein, dass gewerbliche Nutzungen zukünftig mischgebietsverträglich sind und das Wohnen nicht wesentlich stören. In diesem Zusammenhang soll auch die Zulässigkeit von Großwerbeanlagen und von Werbeanlagen insgesamt geregelt werden. Bei der sogenannten 'Fremdwerbung' auf häufig beleuchteten Großwerbetafeln handelt es sich um eine sogenannte gewerbliche Hauptnutzung, die sich auf das Ortsbild, die verkehrlichen Rahmenbedingungen sowie auf das Wohnumfeld maßgeblich auswirken und eine bauästhetische Verschlechterung mit negativen Auswirkungen auf die Sanierungszielsetzung mit sich bringen kann.

Mit der Ausarbeitung der Örtlichen Bauvorschriften sollen gestalterische Details zur positiven Entwicklung des Ortsbildes und der Erhaltung identitätsstiftender Elemente des Ortskerns entwickelt werden, damit sich eine Neubebauung in den bestehenden städtebaulichen Zusammenhang einfügt und zu einer Ergänzung und positiven 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. Gleichzeitig soll den nicht störenden gewerblichen Nutzungen eine verlässliche städtebauliche Ordnung aufgezeigt werden, damit der Standort eine nachhaltige Attraktivität entwickeln kann.

Verfahren – Umweltbericht – Eingriff/Ausgleich

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der den Belangen der Sanierung und den Wohnbelangen der Bevölkerung dient und nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt 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 und von Gewerbliche Baufläche in Mischgebiet geändert werden.

Sabine Stengel