

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 06.03.2024	Vorberatung
Ortschaftsrat Zillhausen	öffentlich	am 11.03.2024	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 19.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hailanderstraße, einschl. Flst.Nrn. 1343/2, 1421 und 1422", Balingen-Zillhausen

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 01 Lageplan
- Anlage 02 Lageplan mit Luftbild
- Anlage 03 Rv. Bebauungspläne
- Anlage 04 Lageplan mit Straßenplanung
- Anlage 05 Entwurf Straßenplanung

Beschlussantrag:

1. Für die Hailanderstraße in Balingen-Zillhausen soll entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan (siehe Anlage 01) ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst werden. Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer Baufenster zur Nachverdichtung und die Anpassung der Hailanderstraße, des Lönswegs und des Tannenwegs an die aktuell geltenden verkehrlichen Anforderungen und Ausbaustandards. Die rechtskräftigen Bebauungspläne „Ebnet“ und „Ebnet-Hailanderstraße“ (Rechtskraft seit 16.02.1968 bzw. seit 12.10.1985) sollen hierbei entsprechend geändert werden.
2. Das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB soll durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange soll nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens können derzeit noch nicht beziffert werden. Eine Kostenzusammenstellung wird zum Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Ausgangssituation

Bei der Hailanderstraße handelt es sich um eine Anwohnerstraße im Stadtteil Zillhausen, welche bisher nie endgültig hergestellt wurde und sich heute in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand zeigt. Gehwege oder Sicherheitsstreifen sind nicht vorhanden, Fußgänger – einschließlich des Schulweges zur benachbarten Grundschule - sind gezwungen, auf der Fahrbahn zu laufen. Die Straßenentwässerung entspricht in Teilen nicht den notwendigen Anforderungen.

Die Hailanderstraße ist derzeit als Tempo 30-Zone verkehrsrechtlich angeordnet. Die parallel verlaufende Ebnetstraße, an welcher sich sowohl die Grundschule, als auch der Sportplatz befindet, war vor mehreren Jahren endgültig ausgebaut worden. Die Hailanderstraße bildet mit der Ebnetstraße einen Ringverkehr zur Ufhoferstraße. Mit dem geplanten Ausbau der Hailanderstraße soll dieser Ringverkehr endgültig bzw. vollständig hergestellt werden, um den verkehrlichen Anforderungen der angrenzenden Wohngrundstücke und zugleich auch der Erschließung von Schule und Sportplatz gerecht werden zu können.

In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen „Ebnet“ mit Rechtskraft vom 16.02.1968 und „Ebnet-Hailanderstraße“ mit Rechtskraft vom 12.10.1985, ist die Hailanderstraße mit einer Breite von 6,0 m beinhaltet. Die damalige Planung sah einen durchgehenden nördlich der Straße verlaufenden Gehweg mit 1,5 m Breite und südlich einen mindestens 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen vor. Der Tannenweg, welcher die beiden Straßen Ebnetstraße und Hailanderstraße miteinander verbindet, war mit 6,0 m Breite und einer Aufweitung zwischen den Flurstücken 1418/1 und 1353/2 geplant.

Im Zuge der Planungen zum Straßenausbau der Hailanderstraße soll zugleich untersucht werden, in wieweit angrenzende, bisher nicht bebaute oder bebaubare Grundstücke im Sinne einer Nachverdichtung einer Bebauung zugeführt werden können. Im Einzelnen handelt es sich um die Grundstücke, Flst.Nrn. 1343/2 sowie 1420 bis 1422, für welche bisher kein Baurecht besteht. Die Grundstücke bieten aufgrund ihrer Größe Potentiale zur Nachverdichtung.

Um auf Grundlage der aktuellen Planung die Hailanderstraße, den Lönsweg und den Tannenweg erstmalig endgültig herzustellen und durch Nachverdichtung mehr Wohnraum zu schaffen, soll ein erneuter bzw. aktualisierter Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Hailanderstraße, einschließlich der Flst.Nrn. 1343/2, 1421 und 1422“ gefasst werden.

2. Aktuelle Straßenplanung

Die jetzige Straßenplanung (Stand 26.04.2023, Anlage 05) wurde den Anliegern im Rahmen von zwei Bürgerbeteiligungen, im Beisein des Ortschaftsrates, vorgestellt. Auf der Grundlage der Diskussionen wurden Anpassungen an der Straßenplanung vorgenommen. Der Ortschaftsrat Zillhausen stimmte der Vergabe von Planungsleistungen an das Ingenieurbüro Gauss Ingenieurtechnik GmbH aus Rottenburg am Neckar im Rahmen der Anhörung zu. Der Technische Ausschuss beschloss diese am 12.09.2023. Dem Beschluss lag die diskutierte Vorentwurfsplanung des Ingenieurbüros vom 26.04.2023 bei. Im Vergleich zu den vorangegangenen Planungen wurde der Ausbaustandard entsprechend der Funktion als Tempo-30-Anliegerstraße und im Sinne der Wirtschaftlichkeit reduziert. Durch die Reduzierung der Fahrbahnbreite auf 5,0 m, die Unterbrechung durch Baumpflanzungen und die Pflasterungen in den Kreuzungsbereichen soll eine Geschwindigkeitsreduzierung der Fahrzeuge erreicht werden. Der geplante Gehweg südlich der Straße soll ebenfalls dazu beitragen und die Sicherheit von Fußgängern gewährleisten. Da angesichts einer zukünftigen Fahrbahnbreite von 5,0 m ein Parken im Bereich der Fahrbahn nicht möglich ist, sollen über den Bebauungsplan öffentliche Stellplätze im gebotenen Umfang realisiert werden. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze war dabei in den Bürgerbeteiligungen zunächst kontrovers diskutiert worden. Die dem Aufstellungsbeschluss beiliegenden Planungen stellen nunmehr einen tragfähigen Kompromiss – unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit - dar.

3. Neue Baugrundstücke

Parallel zur Weiterentwicklung und Konkretisierung der Straßenplanung, soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Nachverdichtung der südöstlich der Hailanderstraße liegenden Flurstücke-Nrn. 1420 bis 1422 und des nördlich gelegenen Flurstücks 1343/2 umgesetzt werden. Das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ebnet-Hailanderstraße“ von 1985 vorhandene Baurecht entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen an das Wohnen. Durch zusätzliches Baurecht könnte das Quartier im Nordosten des Stadtteils Zillhausens verdichtet werden und weiterer Wohnraum entstehen.

Das Flurstück Nr. 1343/2 mit ca. 720 m² in zweiter Reihe nördlich der Hailanderstraße verfügt im rechtskräftigen Bebauungsplan über kein Baufenster. Hier soll im Zuge der geplanten Bebauungsplanänderung Baurecht für ein zusätzliches Wohngebäude und eine eigenständige Vermarktbarkeit des Grundstückes vorgesehen werden.

Auf dem Flurstück Nr. 1421 soll ebenfalls ein neues Baufenster entstehen. Das bereits in dem Bebauungsplan von 1985 vorhandene Baufenster auf Flurstück Nr. 1422 soll insbesondere in Richtung Straße vergrößert werden.

4. Flächennutzungsplan

Der seit 08.03.2002 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen weist für den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Wohnbaufläche aus. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für die Hailanderstraße wurden bereits im Jahr 2001 zwei Aufstellungsbeschlüsse gefasst, welche in einem weiteren Aufstellungsbeschluss am 19.07.2005 zum Bebauungsplan „Hailanderstraße – Straßenplanung“ zusammengeführt wurden. Die Planung wurde bislang jedoch nicht umgesetzt.

Durch das Bebauungsplanverfahren „Hailanderstraße, einschließlich Flst.Nrn. 1343/2 und 1420 bis 1422“ sollen die Straßen Hailanderstraße, Lönsweg und Tannenweg an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden und die Straßenplanung gemäß Anlage 05 planungsrechtlich gesichert werden. Unterbrechungen durch Baumscheiben, öffentliche Stellplätze und Pflasterungen in den Kreuzungsbereichen führen zu einer Geschwindigkeitsreduzierung und einer Verbesserung für die Anwohner. Außerdem können durch die Festsetzung weiterer Baufenster zusätzliche Wohngebäude entstehen und dem städtebaulichen Anspruch der Nachverdichtung nachgekommen werden.

6. Erschließungsbeiträge

Die erstmalige endgültige Herstellung einer Straße unterliegt nach dem Kommunalabgabengesetz für Baden-Württemberg grundsätzlich der Erschließungsbeitragspflicht, es sei denn, es handelt sich zum Beispiel um eine im beitragsrechtlichen Sinn „historische Straße“. Die Hailanderstraße in Balingen – Zillhausen wurde nie endgültig hergestellt und erschließungsbeitragsrechtlich abgerechnet. Das Bebauungsplanverfahren gewährleistet eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes und damit eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine Abwägung der privaten und öffentlichen Belange durch den Gemeinderat.

7. Verfahren / Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und Umweltbericht soll deshalb abgesehen werden.

8. Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme soll, in Abhängigkeit von der städtischen Haushaltsplanung und der verfügbaren Haushaltsmittel, zeitnah erfolgen.

S. Stengel