

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 10.04.2019	Vorberatung
Ortschaftsrat Ostdorf	öffentlich	am 16.04.2019	Anhörung
Gemeinderat	öffentlich	am 30.04.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Tennisanlage Egelsee - Erweiterung‘ in Balingen – Ostdorf

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 5

1. Abgrenzungsplan
- 1.1 Abgrenzungsplan mit rechtskräftigem Bebauungsplan ‚Tennisanlage Egelsee‘
- 1.2 Abgrenzungsplan mit Vogelschutzgebiet
2. Luftbild
3. Auszug FNP

Beschlussantrag:

Für den Bereich „Tennisanlage Egelsee – Erweiterung“ in Balingen-Ostdorf, bestehend aus 2 Teilbereichen entsprechend dem beigegefügtten Abgrenzungsplan, werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Erweiterung der bestehenden Tennisanlage zu regeln und eine Private Grünfläche nach § 9 Abs 1 Nr. 15 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ auszuweisen. In diesem Zusammenhang soll die Wegeführung des landwirtschaftlichen Weges, Flst.Nr. 2546 zum Eutenberg neu geregelt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, sollen zur Bebauungsplanaufstellung und zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes Balingen-Geislingen durchgeführt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans Balingen-Geislingen soll gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt und der Einleitungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss Balingen – Geislingen gefasst werden.

Nach Prüfung der Entbehrlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, soll der nordwestliche Teil des landwirtschaftlichen Weges, Grundstück Flst. Nr. 2546, nach § 7 Straßengesetz Baden-Württemberg eingezogen werden. Auf dem Flurstück 2534 soll nach § 5 Straßengesetz Baden-Württemberg ein landwirtschaftlicher Feldweg für den landwirtschaftlichen Verkehr pla-

nungsrechtlich gesichert und gewidmet werden (Teilbereich 2).

Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Kosten des Bebauungsplanes ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Balingen richtet im Jahr 2023 eine Gartenschau aus. Das Planungskonzept der Gartenschau sieht eine Neu- und Umgestaltung von Freiräumen entlang von Eyach und Steinach in der Kernstadt von Balingen vor. Eines der wesentlichen Kernprojekte ist hierbei die Anlage eines generationsübergreifenden Bürgerparks in den Eyachanlagen mit Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Altersgruppen. Dieser Aktivpark wird als Daueranlage auch nach dem Veranstaltungsjahr 2023 den Bürgern der Stadt als wichtige Freizeit- und Naherholungseinrichtung verbleiben. Zugleich müssen in diesem Zusammenhang gewässerökologische und hochwasserschutztechnische Maßnahmen an der Eyach durchgeführt werden.

In den Eyachanlagen, zwischen Wörthstraße und Hindenburgstraße, wo der künftige Aktivpark platziert sein wird, befindet sich derzeit auf städtischen Grund und Boden die Tennisplatzanlage der Balingener Tennismgemeinschaft (BTG) mit acht Spielfeldern und einer Freifläche für Beachvolleyball.

Der Pachtvertrag mit der BTG wurde 2013 für das Areal um weitere zehn Jahre bis Ende 2022 verlängert. Um bis zum Ausstellungsjahr 2023 die bauliche Umsetzung des Aktivparks gewährleisten zu können, ist eine frühzeitige Auflösung des Pachtverhältnisses und eine Baufreimachung des Geländes in 2020 zwingend.

Um die künftigen Nutzer des Aktivparks in die Planung miteinzubeziehen, wurde ein planungsbegleitendes Beteiligungsverfahren durchgeführt. Aus diesem Dialogverfahren sind die Nutzungsansprüche an den Aktivpark hervorgegangen. Die Integration der Tennisanlagen in den Aktivpark wurde ebenfalls im Rahmen des Dialogverfahrens geprüft, kann aber aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und der vielfältigen Nutzungswünsche nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus ist eine der wesentlichen Anforderungen an den Aktivpark die freie, vereinsunabhängige Zugänglichkeit und Nutzung der Angebote. Die Planungen für die Gartenschau sehen zudem in diesem Bereich notwendige Hochwasserschutzmaßnahmen für die angrenzenden Stadträume (Hindenburgstraße und Bizerba-Arena) vor. Mit einer Neumodellierung des Geländes im Aktivpark, möglich durch den Rückbau der Tennisanlagen, können notwendige und kontrollierte Überflutungsbereiche im Hochwasserfall geschaffen werden.

Verlagerung und Standortalternativen

In Abstimmung mit der BTG (Balingener Tennismgemeinschaft) wurden Alternativstandorte für eine mögliche Verlagerung der Tennisplätze geprüft, möglichst unter der Vorgabe, dass ein Alternativstandort aus der Erweiterung einer bestehenden Tennisanlage hervorgehen soll, um bereits vorhandene Einrichtungen (Vereinsheim, Geräte; etc.) in Synergie nutzen zu können.

Im Rahmen dieser Suche wurden im Vorfeld die Vereinsanlagen der Tennisvereine in der Gesamtstadt Balingen auf Erweiterbarkeit geprüft. Untersucht wurden die bestehenden Standorte Zillhausen, Frommern, Endingen und Ostdorf. Zillhausen ist aufgrund der Randlage zur Gesamtstadt im Hinblick auf Erreichbarkeit keine Option. Auch die Standorte in Frommern und Endingen sind aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten im Hinblick auf Lärmemissionen und Erschließung in der Erweiterung begrenzt und damit als Alternativstandort auszuschließen.

In Ostdorf, am Rande des Gewerbegebiets Bangraben, befindet sich der Tennisclub Ostdorf mit derzeit vier Spielfeldern und ausreichend Nebengebäuden (Vereinsheim, Geräte). Die Erschließung der Tennisanlage ist über die Straße Am Bangraben bzw. über den Erschließungsweg Flst.Nr. 2521 gesichert und kann auch eine Erweiterung und Intensivierung im Verkehr aufnehmen.

Unter Berücksichtigung raumordnerischer Belange und rechtlicher Vorgaben, soll die vorhandene Tennisanlage in Absprache mit beiden Vereinen in Richtung Westen erweitert werden, um

ausreichend Platz für eine Fusion beider Vereine und dem damit verbundenen Spielerzuwachs zur Verfügung zu stellen. Eine aus sportlicher Sicht ebenfalls denkbare Erweiterung nach Norden, stehen Vorranggebiete aus der Regionalplanung/Raumordnung entgegen, die bauleitplanerisch nicht überwunden werden können.

Zur abschließenden Klärung des künftigen Platzbedarfs (Anzahl der Mitglieder/Platz) wurde ein unabhängiges Institut (IKPS; Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung) beauftragt.

Bisheriges Planungsrecht

Die Tennisanlage Ostdorf ist durch den Bebauungsplan „Tennisanlage Egelsee“ (Rechtskraft vom 04.07.1992) qualifiziert überplant. Der Gelände ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ ausgewiesen. Innerhalb der privaten Grünfläche sind zweckgebundene Tennisanlagen zulässig. Der Bebauungsplan weist zudem ein Baufenster für das Tennisheim sowie Stellplätze aus. Die Pflanzgebote wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Die Tennisanlage des Tennisclub Ostdorf umfasst aktuell 1 Tennisheim sowie 4 Tennisplätze. Planungsrechtliche wäre ein fünfter Tennisplatz möglich. Nach Westen und Norden sind Pflanzgebote festgesetzt.

Für den westlich verlaufenden Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses existiert bisher kein Bebauungsplan. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen. Maßgeblich ist § 35 BauGB.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Tennisanlage in Ostdorf geschaffen werden. Um den langfristigen Entwicklungsbedarf und damit die Zukunftsfähigkeit der Fusion zu sichern, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für insgesamt 4 weitere Spielfelder geschaffen werden. Durch Örtliche Bauvorschriften sollen Gestaltungsvorgaben geregelt werden.

Im Rahmen der Planung soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Tennisanlage Egelsee“ (Rechtskraft vom 04.07.1992) im westlichen Bereich auf einer rund 730 m² umfassenden Fläche geändert und das bestehende Pflanzgebot nach Westen verlegt werden. Auf der rund 3.375 m², großen, westlich angrenzenden Fläche besteht dann die Möglichkeit zur Erweiterung der Anlage um 4 Plätze.

Kurzfristig soll im Jahr 2020 die Erweiterung um 2 Spielfelder erfolgen, basierend auf dem aktuellen Bedarf beider Vereine.

Regionalplan

Im Regionalplan Neckar-Alb ist die geplante Erweiterungsfläche als regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) und als Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) dargestellt.

Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich und unterliegen der Planungshoheit der Gemeinde. Die Synergieeffekte eines Zusammenschlusses der beiden Tennisvereine, das Ergebnis der Standortalternativenprüfung, die Belange der Gartenschau und des Hochwasserschutzes an der Eyach sowie die Umsetzung der Planung für den Aktivpark an der Eyach können im Rahmen der Abwägung entsprechend gewichtet werden.

Die Erweiterungsfläche wird aktuell überlagert durch das Vogelschutzgebiet „Wiesenlandschaft

bei Balingen'. Das Vogelschutzgebiet liegt zu 83 % auf Balinger und zu 17 % auf Geislinger Gemarkung. Es handelt sich um eine Wiesenlandschaft mit einzelnen Streuobstbeständen, Viehweiden, Magerrasen, Bächen mit Galeriewald sowie Ackerflächen mit vereinzelt Heckenzügen. Zum sogenannten ‚Arteninventar‘ gehören Wachtel, Wachtelkönig, Baumfalke, Halsbandschnäpper, Wendehals, Neuntöter, Rotkopfwürger, Grauammer, Schwarzmilan, Rotmilan, Grauspecht und Braunkehlchen.

Das rechtskräftige Bebauungsplangebiet befindet sich in unmittelbarer Randlage des insgesamt 969 ha großen Natura 2000-Gebietes. Das jetzige Gelände der Tennisanlage sowie die östlich angrenzende Gewerbegebietsfläche Bangraben liegen nicht mehr im Vogelschutzgebiet.

Das nach Europarecht ausgewiesene Vogelschutzgebiet ist gleichzeitig ein sogenanntes Vorranggebiet im Regionalplan Neckar-Alb. Vorranggebiete sind nicht der Abwägung durch den Gemeinderat zugänglich. Vorliegend kann das Vorranggebiet dann bauleitplanerisch überwunden werden, wenn eine Verträglichkeit mit den Zielen von Natura-2000, somit dem Schutzzweck des Vogelschutzes nachgewiesen werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine sogenannte FFH – Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt auf der Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Zentrale Frage ist, ob ein Projekt oder Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Die Erheblichkeit kann immer nur einzelfallbezogen ermittelt werden, wobei als Kriterien u.a. Umfang, Intensität und Dauer der Beeinträchtigung heranzuziehen sind.

Das bei der Abweichung von Zielen des Regionalplans grundsätzlich erforderliche Zielabweichungsverfahren muss dann nicht durchgeführt werden.

Flächennutzungsplan / Parallelverfahren

Im Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen ist die Erweiterungsfläche mit 730 m² als bestehende Grünfläche - Tennisanlage und mit rund 3375 m² als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen des Parallelverfahrens kann eine Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgen. Der Einleitungsbeschluss des Gemeinsamen Ausschusses soll in der Sitzung am 22. Mai 2019 erfolgen.

Entbehrlichkeit und Entwidmung eines Teilstücks des landwirtschaftlichen Wegs im Bereich der zukünftigen Erweiterungsfläche

Der nordwestliche Teil des landwirtschaftlichen Weges, Flst.-Nr. 2546 soll im Rahmen der Erweiterungsplanung nach § 7 Straßengesetz eingezogen und entwidmet werden.

Der landwirtschaftliche Weg bzw. das zur Entwidmung anstehende Wegestück dient insbesondere der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sowie der Anbindung des Aussiedlerhofes im Gewann Eutenberg an das Gewerbegebiet Bangraben bzw. an die Ostdorfer Straße (L 365).

Widmung eines landwirtschaftlichen Weges

Ersatzweise soll im Teilbereich 2, auf dem Grundstück Flst. Nr. 2514 ein landwirtschaftlicher Weg planungsrechtlich gesichert und nach § 5 StrG gewidmet werden. Das neue, vergleichsweise sehr kurze Wegestück sichert die zukünftige Anbindung des landwirtschaftlichen Weges, Flst.Nr. 2546 an die Straße Am Bangraben. Die neue Verbindung ist Voraussetzung für die Entbehrlichkeit des landwirtschaftlichen Weges im Bereich der Erweiterungsfläche der Tennis-

anlage. Die Erschließungssituation wird durch diese, deutlich kürzere Anbindung an das öffentliche Straßennetz maßgeblich verbessert.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt.

Im Verfahren werden ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden mit Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB soll durchgeführt werden. Gleichzeitig – im Parallelverfahren – soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Nach den gesetzlichen Anforderungen wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine Natura 2000-Vorprüfung hinsichtlich des betroffenen Vogelschutzgebiets durchgeführt. Alle weiteren betroffenen Belange werden im Verfahren untersucht und im Rahmen der Abwägung behandelt. Der Grünordnungsplan soll fortgeschrieben werden. Der Untersuchungsumfang erstreckt sich auf das ca. 0,6 ha große Plangebiet. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Umsetzung der Planung

Der Rückbau der Tennisanlage der Balinger Tennismgemeinschaft in den Eyach-Auen soll spätestens nach Saisonende 2020 beginnen, um zeitnah den generationsübergreifenden Bürgerpark zu realisieren. Im Jahr 2020 kann somit der Trainings- und Spielbetrieb auf der bestehenden Anlage der BTG noch ohne Einschränkungen durchgeführt werden.

Mit dem Bau von 2 weiteren Tennisplätzen im Jahr 2020 in Ostdorf, kann der Spielbetrieb auf der zur Erweiterung anstehenden Anlage zudem gesichert und ein geordneter Übergang gewährleistet werden. Insgesamt stehen dann 6 Tennisplätze auf dem Sportgelände Egelsee, an der Gemarkungsgrenze zwischen Balingen und Ostdorf, zur Verfügung.

Damit ist gewährleistet, dass sich die Balinger Tennismgemeinschaft und der Tennisclub Ostdorf gemeinsam neu aufstellen können und mit übergreifenden Spielgemeinschaften und einem attraktiven Trainingsangebot, auch im Jugendbereich, als Sportverein neu und zukunftsorientiert aufgestellt ist.

Sabine Stengel