

Balingen, 18.05.2020

B e g r ü n d u n g
zum
B e b a u u n g s p l a n

"Auf Jauchen / L 415"

in Balingen

Entwurf

18.05.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung / Ausgangssituation	1
2. Umfang des Bebauungsplanes	1
2.1 Lage im Raum	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	1
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	2
3.1 Regionalplan	2
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Angrenzende Bebauungspläne	3
3.4 Bebauungsplanverfahren	4
4. Bestand / Städtebauliche Randbedingungen	4
4.1 Nutzungs- und Bebauungsstrukturen	4
4.2 Verkehrs- / Erschließungsstrukturen	5
4.3 Grün- / Freiraumstrukturen	5
4.4 Eigentumsverhältnisse	6
5. Planungsziel / Städtebauliche Konzeption	6
5.1 Neuordnungskonzept	6
5.2 Verkehrs- / Erschließungskonzept	7
6. Belange des Umweltschutzes	9
6.1 Natura 2000-Vorprüfung	9
6.2 Zusammenfassendes Ergebnis	9

1. Erfordernis der Planaufstellung / Ausgangssituation

Der Rückbau der Hindenburgstraße, beschlossenes Kernprojekt der Gartenschau 2023, ist die zentral bedeutende Maßnahme bzw. zwingend erforderliche Voraussetzung für die in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen.

Mit diesem städtebaulichen Oberziel ist die Verlagerung der heutigen verkehrlichen Erschließung des Bauhofs über die Hindenburgstraße unmittelbar verknüpft.

Erst mit der Realisierung einer neuen Verkehrsanbindung des städtischen Bauhofs an die Straße Auf Jauchen (L 415) ist die Möglichkeit geschaffen, die Hindenburgstraße verkehrstechnisch zu entlasten und in ein nachgeordnetes Quartierserschließungselement bzw. Wohnweg für Anlieger der bestehenden Wohnbebauung sowie einen attraktiven Fuß- und Radweg in Richtung Stadtmühle zurück zu bauen.

Dieser verkehrskonzeptionelle Ansatz ist dabei Bestandteil des Sanierungsgebiets "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße", das Anfang 2019 in ein Programm der Städtebauförderung mit einem Förderbetrag von insgesamt 1,2 Mio € aufgenommen wurde.

Ziel der Sanierung ist die Revitalisierung des Gewerbeareals, die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiräume sowie die Verbesserung der Erlebbarkeit des Naturraums entlang der Eyach.

Der Bau des neuen Anschlusses Auf Jauchen (L 415) im Sinne eines Kreisverkehrs und der Rückbau der Hindenburgstraße werden aus Mitteln der Sanierung entsprechend den Vorgaben der Förderrichtlinien gefördert.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Balingen am 23.07.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Auf Jauchen / L 415" zur Realisierung eines Kreisverkehrs im Zuge Auf Jauchen (L 415), zur Sicherung der künftigen verkehrlichen Erschließung des bestehenden Bauhofareals sowie zur Gewährleistung einer optionalen Erweiterung dieses Nutzungsschwerpunktes nördlich des Verkehrselements Auf Jauchen, gefasst

2. Umfang des Bebauungsplanes

2.1 Lage im Raum

Der Planungsbereich befindet sich in der unmittelbaren nördlichen Stadtrandlage von Balingen im Zuge Auf Jauchen (L 415) zwischen der Kesselmühlenstraße und der Anbindung der L 415 an die B 27 und wird begrenzt:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 3460, 3450/1 (Weg), Nr. 3457, und Nr. 3456.
- Im Osten durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 3463 (L 415).
- Im Süden durch freien Grenzverlauf im Bereich der Flurstücke Nr. 3463 (L 415) und Nr. 3438/1 (Bauhof).
- Im Westen durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 3463 (L 415).

2.2 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Auf Jauchen / L 415" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,318 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch freien Grenzverlauf definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgende Grundstücke / Flurstücksnummern:

- 3438/1 (Bauhof, teilweise), 3450/1 (Weg, teilweise) 3456 (teilweise) 3457 (teilweise), 3460 (teilweise), 3463 (L 415, teilweise).

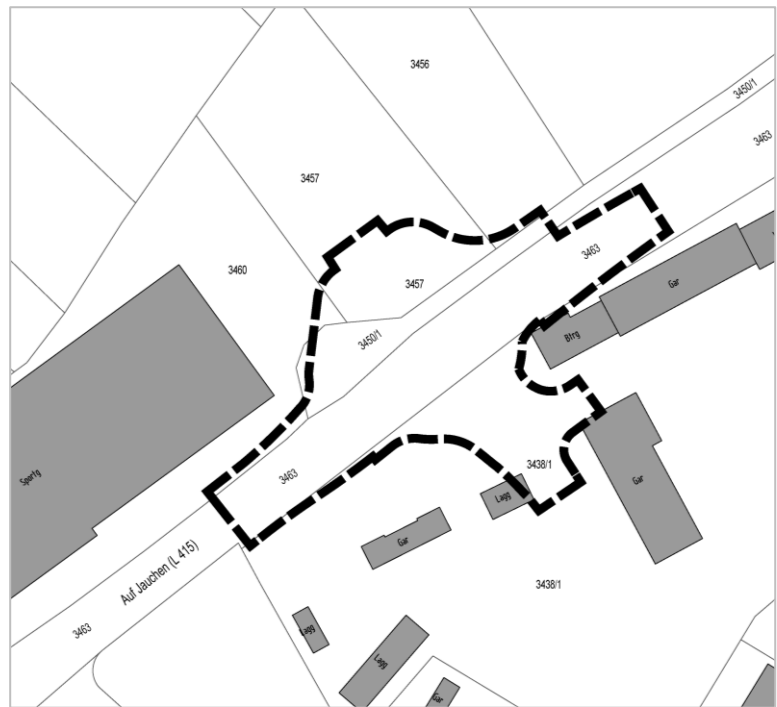


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb weist die L 415 als bestehende Straße für den überregionalen und regionalen Verkehr aus.

Der Stadtraum südlich der L 415 ist als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) bzw. bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und der Bereich nördlich der L 415 ist als bestehende bzw. geplante Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) ausgewiesen.

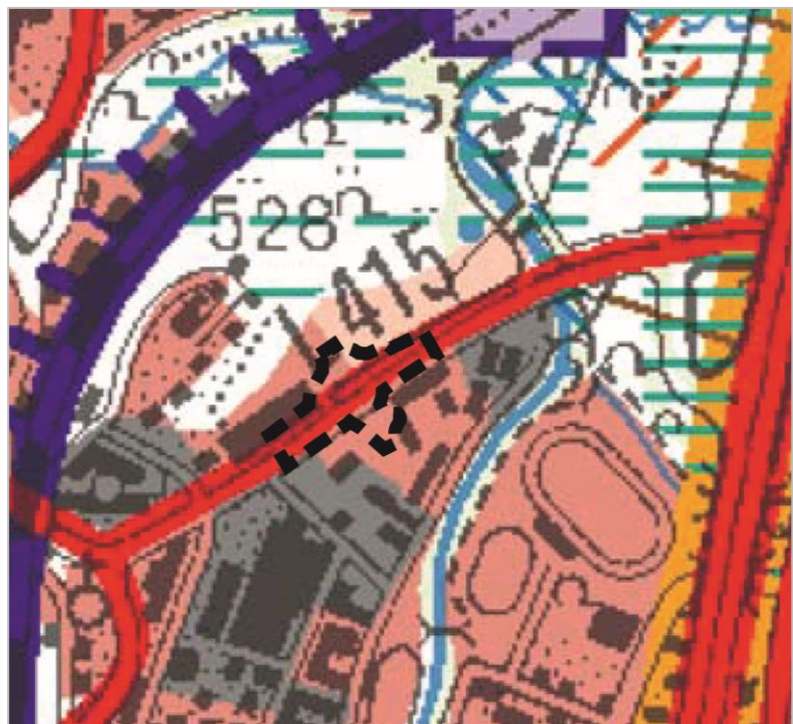


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

3.2 Flächennutzungsplan

Der Entwicklungsbereich überlagert primär Flächen im Verlauf des bereits bestehenden Straßenverkehrselements im Zuge der L 415 zwischen der L 365 und der B 27.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plan "Auf Jauchen / L 415" greift randlich in die im vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Balingen ausgewiesene Bestandsfläche für den Gemeinbedarf – Bauhof südlich der L 415 und der bestehenden Sonderbaufläche – Tennis-Center nördlich der L 415 ein.

Darüber hinaus überlagert der Planungsbereich punktuell die als geplantes Sondergebiet definierte Fläche im Bereich Unter Jauchen nördlich der L415, die als Entwicklungsperspektive im Zusammenhang mit der Schwerpunktnutzung Sport / Freizeit vorgesehen war.

Die Große Kreisstadt Balingen befindet sich dabei in Überlegungen, diese geplante Fläche im Rahmen der räumlich-baulichen und funktionalen Neuordnung des Bauhofs als optionale Erweiterungsmöglichkeit vorzusehen und den Flächennutzungsplan im Zuge eines Änderungsverfahrens oder einer Gesamtfortschreibung in diesem Sinne anzupassen.

Insbesondere vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Strukturen und planungsrechtlichen Ausweisungen, befindet sich der Bebauungsplan "Auf Jauchen / L 415" im Einklang mit dieser übergeordneten Bauleitplanebene bzw. kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Balingen

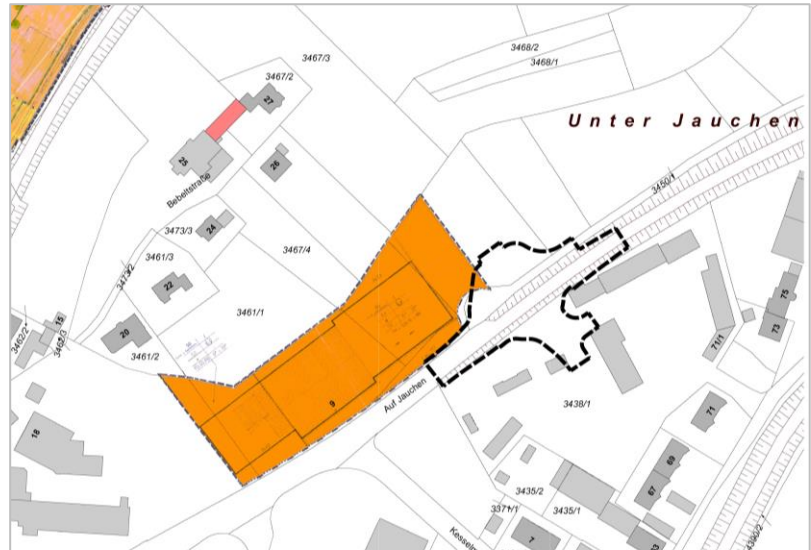
3.3 Angrenzende Bebauungspläne

Für den bestehenden Sonder-Nutzungsschwerpunkt im Sinne eines Tennis und Squash Centers unmittelbar nördlich der L 415 liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Auf Jauchen – Tennis- und Squashhalle" vor.

Dieser Bebauungsplan grenzt weitestgehend nahtlos an den Bebauungsplan "Auf Jauchen / L 415" an.

Lediglich im Verlauf der nördlichen Geltungsbereichsgrenze überschneidet sich der Bebauungsplan "Auf Jauchen – Tennis- u. Squashhalle" punktuell mit dem Planungsgebiet "Auf Jauchen / L 415"

Abbildung 4: Angrenzender Bebauungsplan "Auf Jauchen – Tennis- u. Squashhalle"



3.4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan "Auf Jauchen / L 415" erfüllt generell alle relevanten Kriterien zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i.V.m. § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren):

- Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen bestehende Verkehrs- (L 415) und Infrastrukturflächen (Bauhof) und
- dient somit gem. BauGB der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung
- Die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²

Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan "Auf Jauchen / L 415" grundsätzlich im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Darüber hinaus entfällt die Pflicht zur förmlichen Umweltprüfung und die Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Unabhängig davon hat die Große Kreisstadt Balingen die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.08. bis 13.09.2019 vorgenommen.

4. Bestand / Städtebauliche Randbedingungen

4.1 Nutzungs- und Bebauungsstrukturen

Der unmittelbar südlich an das Planungsgebiet bzw. Auf Jauchen (L 415) angrenzende Bereich wird als Bauhof der Großen Kreisstadt Balingen genutzt.

Das Areal beinhaltet dabei sämtliche relevanten Funktionseinheiten einer Bauhofnutzung, wie Betriebsgebäude, Fahrzeug-, Lagerhallen, weiträumige Hof- und Funktionsflächen, Stellplatzflächen für Mitarbeiter, etc.

Darüber hinaus ist der städtische Bauhof in den primär gewerblich genutzten Schwerpunkt im Quartierbereich Hindenburgstraße/ Auf Jauchen (L 415) / Kesselmühlenstraße eingebettet.

Nordwestlich des Planungsbereichs bzw. Auf Jauchen (L 415) befindet sich das bestehende Tennis und Squash Center als großvolumigere Gebäudeeinheit.

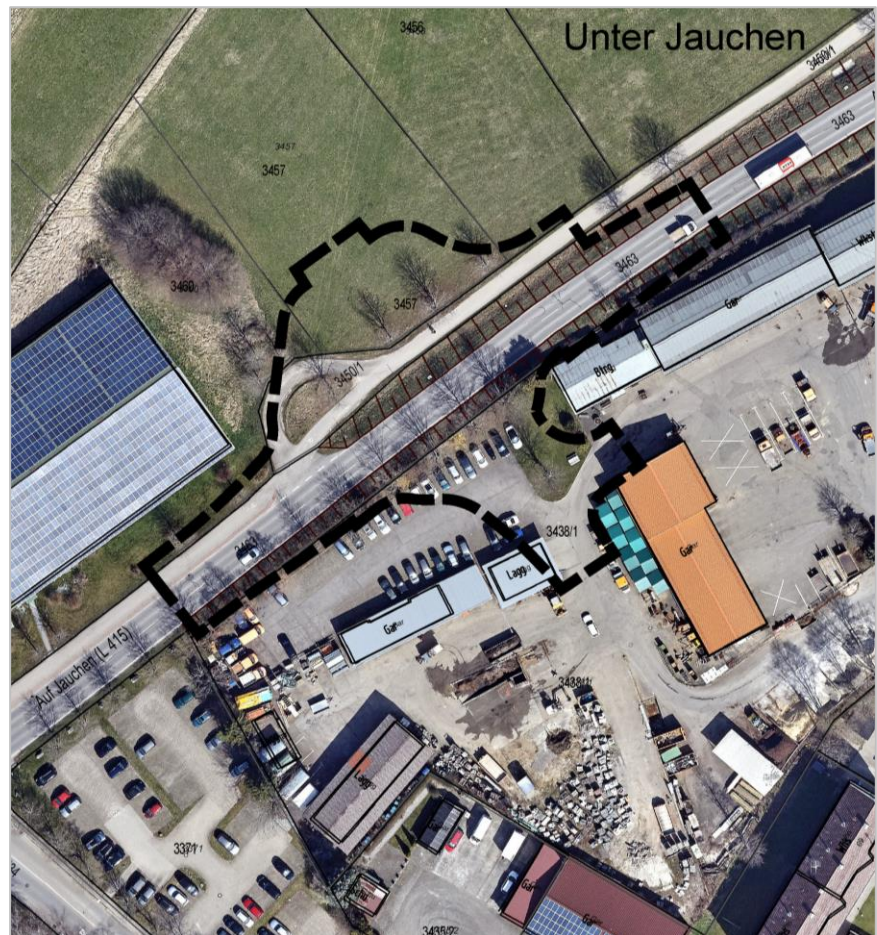


Abbildung 5: Bestandssituation

4.2 Verkehrs- / Erschließungsstrukturen

Der bestehende Bauhof ist aktuell unmittelbar über die Hindenburgstraße erschlossen und über die Kesselmühlenstraße an das übergeordnete Verkehrselement im Zuge der L 415 angebunden.

Der dreiarmlige Knotenpunkt der Kesselmühlenstraße / Auf Jauchen (L 415) wird dabei ohne Lichtsignalanlage betreiben.

Im Zuge Auf Jauchen (L 415) besteht keine eigenständige Linksabbiegespur für die Abbiegeströme aus Richtung der B 27 in Richtung des Gewerbeschwerpunktes im Quartierbereich Kesselmühlenstraße / Schickardtstraße.

4.3 Grün- / Freiraumstrukturen

Nördlich Auf Jauchen (L 415) grenzt der großräumige Freiraumbereich zwischen Balingen-Schmidn bzw. der Bahnlinie, der B 27 und der L 365 an das Planungsgebiet an.

Der unmittelbar angrenzende bzw. das Planungsgebiet überlagernde Flächenbereich wird dabei als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grün-/ Wiesenland genutzt.

Darüber hinaus sind Einzelbaumstandorte in diesem unmittelbaren Flächenabschnitt zu verzeichnen, die sich teilweise außerhalb und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Auf Jauchen / L 415" befinden.

Auf der Südseite sind im Verlauf Auf Jauchen ebenfalls einzelne Baumstandorte zwischen der L 415 und dem bestehenden Bauhofareal zu verzeichnen.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Auf Jauchen / L 415" befinden sich weitestgehend im öffentlichen Eigentum.

Die Teilflächen im Zuge der L 415 befinden sich im Landeseigentum (Flst. Nr. 3450/1, Nr. 3463) und der Flächenabschnitt des Bauhofs befindet sich im städtischen Eigentum (Flst. Nr. 3438/1).

Dies gilt auch für die Teilfläche nördlich Auf Jauchen, die sich ebenfalls im Eigentum der Großen Kreisstadt Balingen befindet.

Private Grundstücksflächen sind lediglich randlich und sehr begrenztem Umfang im Bereich des Tennis-Centers betroffen (Flst. Nr. 3460)

5. Planungsziel / Städtebauliche Konzeption

5.1 Neuordnungskonzept

Die "Landschaftsachse Nord" ist wesentlicher Bestandteil der Neugestaltungsräume der geplanten Gartenschau 2023.

Die "Landschaftsachse Nord" umfasst dabei den nördlichen Auftakt der Daueranlagen und erstreckt sich von der Stadtmühle beidseitig im Verlauf der Eyach und beinhaltet auch den Aktivpark an der Hindenburgstraße bis zur Verknüpfung mit der Karlstraße.

Im unmittelbaren Anschluss an die Neugestaltungsbereiche der "Landschaftsachse Nord" erstreckt sich im Zuge der nördlichen Hindenburgstraße das Sanierungsgebiet "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" mit dem städtischen Bauhof als Nutzungsschwerpunkt.

Planerisches Oberziel dieses Sanierungsgebiets ist unter anderem die Neuorganisation des städtischen Bauhofs am bestehenden Standort in Verbindung mit einer Optimierung bzw. zwingend erforderlichen Neuorganisation der künftigen verkehrlichen Erschließung.

Die aktuelle verkehrliche Erschließung des städtischen Bauhofes über die Hindenburgstraße führt mit dem damit verbundenen Quell- und Zielverkehr zu einer erhöhten Verkehrsbelastung, bzw. Durchgangsverkehr im Bereich der Hindenburgstraße.

Der Rückbau der Hindenburgstraße ist dabei ein zentral bedeutender Baustein der Gartenschauplanungen im Bereich der "Landschaftsachse Nord".

Es ist vorgesehen, die Hindenburgstraße zu einer Anliegerstraße / Wohnweg für die bestehende Wohnbebauung zurück zu bauen und in Verbindung mit einer linearen Hochwasserschutzmauer auch Raum für einen attraktiven durchgehenden Fuß- und Radweg in Richtung Stadtmühle zu schaffen.

Um diesen insbesondere hochwassertechnisch sowie verkehrlich-funktional und gestalterisch-konzeptionell notwendigen Rückbau umsetzen zu können, ist die Verlagerung der Bauhoferschließung aus der Hindenburgstraße im Vorfeld zwingend erforderlich.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept – Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" (die STEG, 27.09.2018) sieht dabei eine alternative verkehrliche Erschließung des städtischen Bauhofs in Form eines Kreisverkehrs im Zuge auf Jauchen (L 415) vor.

Gleichzeitig gewährleistet diese neue Anbindung eine ausschließliche Erschließungsoption für eine begrenzte generelle gewerbliche Entwicklung oder entsprechend Bedarf alternative Erweiterung des bestehenden Bauhofs nördlich Auf Jauchen (L 415) im Bereich der bereits im

vorliegenden Flächennutzungsplan der Großen Kreisstadt Balingen als Planung ausgewiesenen Sondergebietsfläche.

Eine ergänzende verkehrliche Erschließung des bestehenden Tennis und Squash Centers oder anderer bereits bestehender Nutzungen in diesem Stadtraum über das neuen Verknüpfungselement ist dabei nicht vorgesehen.



Abbildung 6: Städtebauliche Ziele / Neuordnungskonzept "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße (die STEG, 27.09.2018)

5.2 Verkehrs- / Erschließungskonzept

Verkehrstechnische Machbarkeit

Wie bereits umfassend erörtert ist es verkehrliche Zielstellung, einen Kreisverkehr im Zuge Auf Jauchen (L 415) im Abschnitt zwischen der Kesselmühlenstraße und der Anbindung an die B 27 zur primären Erschließung des bestehenden städtischen Bauhofs zu errichten.

Der Kreisverkehr weist dabei einen Durchmesser von ca. 36,0 m sowie eine Breite der Kreisfahrbahn von ca. 7,0 m auf und soll – insbesondere auch zur Gewährleistung einer optionalen Entwicklungsperspektive nördlich Auf Jauchen (L 415) – als 4-armige Anlage ausgeführt werden.

Die räumliche Positionierung des Kreisels ergibt sich primär aus den bestehenden Bebauungsstrukturen des Bauhofareals und der vorhandenen Halle des Tennis und Squash Centers nördlich der L 415.

Die Überprüfung der verkehrstechnischen Machbarkeit hat dabei ergeben, dass ein Kreisverkehr aus verkehrlich-städtebaulicher und -funktionaler Sicht als sinnvoll und wirksam eingestuft werden kann (Planungsgruppe Kölz, 11.05.2018).

Der Kreisverkehr stellt eine wirkungsvolle und sichere geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme im Stadteingangsbereich der L 415 dar.

Dadurch ergibt sich ebenfalls eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Bereich der Einmündungen Kesselmühlenstraße und Simon-Schweizer-Straße.

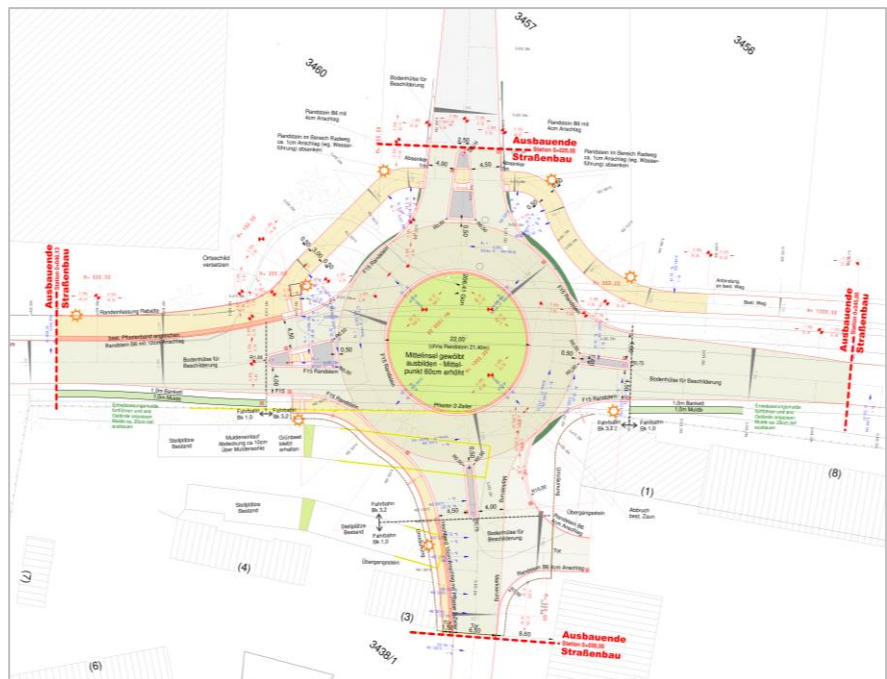
Mit dieser Anbindungsform ist eine attraktive und sichere Anbindung der Bauhofverkehre (Schwerverkehre) an die L 415 (Zu- / Abfahrt) gewährleistet.

Dem planerischen Oberziel der verkehrlichen Entlastung der nördlichen Hindenburgstraße und der Kesselmühlenstraße kann mit der Umsetzung dieser Kreisverkehrsmaßnahme vollumfänglich entsprochen werden.

Es besteht zukünftig keine Gefährdung der Erschließung des Bauhofs durch Hochwassersituationen in der Hindenburgstraße mehr, so dass ein dauerhafter und witterungsunabhängiger Betrieb dieser Einrichtung gewährleistet werden kann.

Das Regierungspräsidium Tübingen hat darüber hinaus in seiner Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nochmals darauf hingewiesen, dass dem Neuanschluss der Erschließungsstraße mittels Kreisverkehr im Zuge der Landesstraße L 415 bereits im Vorfeld grundsätzlich zugestimmt wurde.

Der Bau des Kreisverkehrs und der Rückbau der Hindenburgstraße werden aus Mitteln der Sanierung entsprechend den Vorgaben der Förderrichtlinien gefördert.



Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren können. In einer Skala der Qualitätsstufen QSV "A" (=Bestnote) bis QSV "F" (=Überlastung) wird durchgehend die Stufe QSV "A" erzielt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ergänzenden verkehrlichen Überprüfungen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass der Kreisverkehr insbesondere unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit positiv zu bewerten ist und zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse im Innerortsbereich beiträgt.

6. Belange des Umweltschutzes

Zur Ermittlung der planungsrelevanten Artengruppen im Vorhabensgebiet wurde vom Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH, Balingen eine Relevanzuntersuchung durchgeführt.

In der Relevanzuntersuchung wurden die Habitatpotenziale des Gebietes auf ein Vorkommen von Arten, die unter die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG fallen, in einer so genannten Habitatpotenzialanalyse (HPA) betrachtet.

Aus der vorliegenden Relevanzuntersuchung gehen die planungsrelevanten Artengruppen und der weitere Bedarf an tierökologischen Untersuchungen hervor.

6.1 Natura 2000-Vorprüfung

Das FFH-Gebiet „Kleiner Heuberg und Albvorland bei Balingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7718341) und das Vogelschutzgebiet "Wiesenlandschaft bei Balingen" (Schutzgebiets-Nr. 7718441) befindet sich in ca. 750 m Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete können dabei sicher ausgeschlossen werden.

Eine Natura 2000-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

6.2 Zusammenfassendes Ergebnis

Die verbliebenen Strukturen im Untersuchungsraum legen keine Erhebung der Vögel nahe, da bereits alle Gehölze im direkten Eingriffsbereich vor dem 01.03.2020 entfernt wurden.

An vorkommenden Vogelarten sind allgemein häufige und wenig störungsanfällige Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten.

Die entfernten Bäume (vmtl. Rosskastanien, Spitzahorn und Eiche - wie in der Umgebung) weisen normalerweise bei einem Baumdurchmesser von max. 25 – 30 cm keine Baumhöhlen auf, sodass eine vormalige Nutzung durch Höhlenbrüter sehr unwahrscheinlich ist.

Die genannte Entfernung von Gehölzen besitzt für potenziell vorkommende Fledermausarten keine hervorgehobene Relevanz, da Quartierstrukturen nicht vorhanden sind und die Kleinräumigkeit des wegfallenden Nahrungshabitats keine erhebliche Beeinträchtigung für Fledermäuse darstellt.

Die Hecke kann als Leitlinie für strukturgebundene Arten angesehen werden, allerdings schließt die Lage direkt an der vielbefahrenen Straße sowie die Dauerbeleuchtung in diesem Bereich diese Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit aus.

Für Reptilien, speziell für Zauneidechsen, sind die notwendigen Habitatelemente (Verstecke und Überwinterungsstrukturen, Nahrungshabitat, geeignete Sonnplätze, Eiablageplätze) gar nicht oder nur rudimentär ausgebildet, sodass ein Vorkommen ziemlich sicher auszuschließen ist.