

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss
Gemeinderat

öffentlich
öffentlich

am 17.03.2021
am 30.03.2021

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Aktivpark Hindenburgstraße", Balingen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

1. Abwägungsvorschlag
2. Entwurf Satzung
3. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 02.03.2021
4. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Textteil), Wick+Partner vom 02.03.2021
5. Begründung, Wick+Partner vom 02.03.2021
6. Erläuterungsbericht wasserrechtliches Planfeststellung, Planstatt Senner vom 12.11.2019
7. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Planstatt Senner vom 08.10.2019
8. Artenschutzrechtliches Gutachten, Planstatt Senner vom 12.11.2019
9. Lärmgutachten, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), vom Oktober 2020
10. Baugrundgutachten, Geo Terton vom 19.06.2019
11. Hydraulisches Gutachten, Ingenieurbüro Heberle vom August 2019
12. Archäologisches Gutachten, ArchaeoBW vom 25.04.2019
13. Übersichtsplan Gartenschau 12.02.2021
14. Flächennutzungsplan Berichtigung

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend der Beratungsvorlage entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Aktivpark Hindenburgstraße“ werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Aktivpark Hindenburgstraße“ sollen nach § 13 Absatz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Verfahrens- und Planungskosten (Pauschalansatz)	ca. 25.000,00 €
Kosten für Fachplanung und Gutachter: Lärmschutzgutachten	ca. 12.000,00 €
Planungskosten gesamt (vorläufig)	ca. 37.000,00 €

Besonderer Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Sanierungsgebietes. Die Planungskosten können innerhalb des Sanierungsgebietes mit einem Kostenanteil von bis zu 60 % aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden.

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Balingen richtet im Jahr 2023 die Gartenschau aus. Ein Kernprojekt der Gartenschau ist die Anlage eines generationsübergreifenden Aktivparks mit frei zugänglichen Sport-, Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Altersgruppen in den Eyachanlagen.

Das ca. 5.650 m² große, städtische Areal umfasst Teilflächen der Flurstücke 3420 und 3421. Das Plangebiet ist räumlich über die Karlstraße mit dem Bahnhof und dem Zentralen Omnibusbahnhof verbunden.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich geringfügig angepasst. Im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses (Vorlage Nr. 2020/116) befand sich ein Teil der Hindenburgstraße. Da die öffentliche Verkehrsfläche nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein soll, wurde der Geltungsbereich von 5680 m² auf ca. 5650 m² geringfügig verkleinert.

Der geplante „Aktivpark“ ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ und in der Kulisse der Städtebauförderung.

Bisher wurde das städtische Areal als Tennisvereinsanlage und Beachvolleyballfeld genutzt. Der Rückbau der Anlagen ist bereits abgeschlossen.

Nach dem Veranstaltungsjahr 2023 soll der Aktivpark dauerhaft als ein Ort für ein vereinsunabhängiges Spiel und Freizeitangebot den Bürger*innen aller Altersgruppen zur Verfügung stehen. Durch Synergieeffekte mit dem Jugendhaus sollen darüber hinaus auch jüngere Nutzergruppen angesprochen werden.

Planfeststellung Landschaftsachse Nord

Im Rahmen der Gartenschauplanungen wurde für die Landschaftsachse Nord und Süd ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Planfeststellungsbeschluss für die Landschaftsachse Nord wurde am 24.04.2020 festgestellt.

Im Rahmen einer Gesamtschau wurden die naturräumlichen und ökologischen Auswirkungen im Gewässer - und den angrenzenden Uferbereichen sowie auf die Umgebung untersucht. Teil dieser Untersuchung war auch der Aktivpark. Aus fachgutachterlicher Sicht besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.

Im Zuge der Planungen wurden umfangreiche Bestandsaufnahmen der einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter Arten / Biotope, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft durchgeführt. Auch eine artenschutzrechtliche Bestandserfassung wurde erhoben. Anhand der Ergebnisse der Kartierungen wurde analysiert, wie sich die Planungen auf die Natur auswirken. Hinsichtlich der artenschutzrechtlicher Belange wurde aufgezeigt, wo und wie sich die Planungen auf den Artenschutz auswirken und welche Maßnahmen zum Schutz getroffen werden. Die Gutachten sind Anlage zum Bebauungsplan

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplanten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation führen. Durch die Daueranlagen der Gartenschau kann die Eyach zudem für den Menschen erlebbar gemacht werden. Ökologische Aufwertungsmaßnahmen im und am Gewässer werden umgesetzt und dadurch der Naturhaushalt gestärkt und hochwertige Lebensräume geschaffen. Aufgrund der Planung zur Aufwertung der öffentlichen Freiräume ist mit einem erhöhten Nutzeraufkommen im gesamten Bereich der Daueranlagen zu rechnen. Mit relevanten Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Die Erholungsqualität und der Hochwasserschutz werden verbessert.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Gartenschauplanung im Bereich des Aktivparks zu schaffen. Der Bebauungsplanentwurf dient im Weiteren der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Um eine breite Nutzung der Parkanlage durch die Allgemeinheit zu ermöglichen, wurde für den gesamten Geltungsbereich die Art der baulichen Nutzung als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Über die Zweckbestimmung ‚Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen‘ wird auf das Streetball- und Beachvolleyballfeld sowie auf die zukünftige Skateanlage hingewiesen.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung, stellt eine wesentliche „grüne Schnittstelle“ der Gartenschaukonzeption dar und dient zur Sicherstellung der Erholungsfunktion.

Neben der grünordnerischen Gestaltung ist innerhalb der Grünfläche die Anlage von Fuß- und Radwegen sowie dem Charakter der Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen angemessene funktionale Aufenthaltszonen und bauliche Anlagen grundsätzlich zulässig.

Über die Festsetzung von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen sollen die grünordnerischen Maßnahmen der Gartenschauplanung langfristig gesichert werden.

Im südlichen Teil des Bebauungsplans wird eine Skateanlage sowie daran östlich angrenzend eine Lärmschutzwand festgesetzt. Die Lärmschutzwand dient dem Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung vor einer möglichen, erhöhten Lärmeinwirkung aus der Skateanlage. Darüber hinaus wird über das Anbringen von Klettergriffen auf der Ostseite und das Bereitstellen von Streetartflächen auf der Westseite, eine multifunktionale Nutzung der Lärmschutzwand angestrebt. Auf die Ausführungen im Kapitel Immissionsschutz wird verwiesen.

Nördlich der Skateanlage sieht die Gartenschauplanung ein Streetball- und Beachvolleyballfeld sowie Bewegungsmodule für unterschiedliche Betätigungsangebote vor. Diese werden im Bebauungsplanentwurf nicht explizit als Nutzung festgesetzt. Dadurch soll ein gewisses Maß an Flexibilität für mögliche spätere Nutzungen geschaffen werden.

Direkt angrenzend an den östlichen Geltungsbereich soll zukünftig ein Fuß- und Radweg angelegt werden. Dieser verläuft zugleich direkt entlang der Grenze des neuen HQ100-Bereichs. Durch die Maßnahmen am Eyach-Ufer im Zuge der Gartenschauplanung (u.a. Gewässererweiterungen und Böschungsabflachungen) verschiebt sich der HQ100-Bereich in Richtung Eyach. Eine Überflutungsgefahr für den Aktivpark liegt bei einem bis zu HQ100-Ereignis dadurch nicht vor. Dennoch besteht grundsätzlich die Gefahr der Überflutung durch ein HQextrem-Ereignis, was eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich macht. Das HQextrem ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Im weiteren östlichen Verlauf grenzen die Flächen der Eyachwiesen und des Eyachstrands an den Geltungsbereich an. Beides sind zukünftige Naherholungsziele, sollen aber auch im Fall eines Hochwasserereignisses als Retentionsfläche dienen.

Den nördlichen Abschluss des Bebauungsplanentwurfs bildet ein Baufenster für eine Servicestation. Hier soll ein Kiosk einschließlich Sanitärräume für die Besucher des zukünftigen Aktivparks entstehen. Der Kiosk soll der Verpflegung im ‚kleinen Rahmen‘ dienen und kein Gastronomiecharakter besitzen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro ISIS aus Riedlingen ein Lärmgutachten erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwert der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) an der benachbarten Wohnbebauung durch das geplanten Streetball- und Beachvolleyballfeld deutlich unterschritten werden.

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich auf der anderen Seite der Eyach, in rund 70 m Entfernung, an der Wörthstraße. Darüber hinaus wurden Erhebungen im Bereich der Hofmannstraße und der Jetterstraße durchgeführt. Das Umfeld an der Hindenburgstraße ist durch Gewerbenutzungen geprägt.

Die Lärmbelastung der angrenzenden Gewerbebetriebe wurde auf Grund ihrer untergeordneten Rolle auf die Gesamtlärmsituation nicht berücksichtigt. Bei einer Ortsbesichtigung durch das Ingenieurbüro ISIS wurde festgestellt, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe – in Bezug auf mögliche Lärmemissionen - nicht auffällig bzw. nicht wahrzunehmen sind.

In Bezug auf die Skateanlage wurde festgestellt, dass mit erhöhten Lärmemissionen an der benachbarten Wohnbebauung zu rechnen wäre. Mittels einer 63 m langen und 2,8 bis 3,8 m hohen Lärmschutzwand, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen Tags und in den Ruhezeiten am Mittag und am Abend gewährleistet. Dies ermöglicht eine ganztägige Nutzung zwischen 9.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Die Nutzung des Aktivparks im Zeitbereich nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) führt zu Richtwertüberschreitung und ist somit nicht zulässig.

Parkierung

Unmittelbar westlich, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend, sind in der Hindenburgstraße ca. 30 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum geplant, die auch den Besuchern des Aktivparks zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist der Aktivpark zukünftig an das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz angebunden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass für die Parkierung mit dem Auto das gesamte Parkierungsangebot im innerstädtischen Bereich genutzt werden kann. Eine aktuelle Studie bestätigt, dass in der Innenstadt von Balingen insgesamt ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt das Plangebiet als Öffentliche Grünfläche – Tennisanlage aus. Da auch zukünftig der Bereich als Öffentliche Grünanlage ausgewiesen wird, gilt der Bebauungsplan nach § 8 BauGB grundsätzlich als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Verfahren für Innenentwicklungsbebauungspläne nach § 13 a BauGB ermöglicht eine Berichtigung der Zweckbestimmung.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff- Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Auf die Untersuchungen im Rahmen der Planfeststellungsverfahren wird verwiesen.

Umsetzung der Planung

Der Rückbau der Tennisanlagen und die Bauarbeiten am Jugendhaus sind weitestgehend abgeschlossen. Mit den Bauarbeiten für den Aktivpark soll im Jahr 2022 begonnen werden. Die

offizielle Eröffnung des Aktivparks ist für das Gartenschaujahr 2023 terminiert.

Sabine Stengel