

## Textteil

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften in Balingen

# „Aktivpark Hindenburgstraße“



Begründung

**ENTWURF**

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes .....	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation .....	3
3	Bebauungsplanverfahren .....	4
4	Regionalplan .....	5
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) .....	5
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften .....	6
7	Belange des Umweltschutzes .....	6
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
7.2	Ermittlung der Planauswirkung .....	6
7.2.1	Bestandbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter .....	7
7.2.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	8
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	8
7.2.4	Naturschutz, Artenschutz .....	8
8	Planfeststellung Landschaftsachse Nord .....	9
9	Nachrichtliche Übernahmen .....	9
9.1	Archäologisches Denkmal – abgegangene Kesselmühle mit Mühlkanal (§ 2 DSchG) .....	9
9.2	Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – HQ <sub>extrem</sub> / Überschwemmungsgebiet .....	10
10	Lärmkonflikte .....	11
11	Erschließung des Bebauungsplangebietes .....	11
12	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange .....	11
12.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption .....	11
12.2	Grünfläche.....	12
12.3	Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....	13
12.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
13	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	14

## 1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken Flst.Nrn. 3420 (Teilbereich) und 3421 (Teilbereich) im Norden Balingens, westlich der Eyach.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 5.650 m<sup>2</sup>.

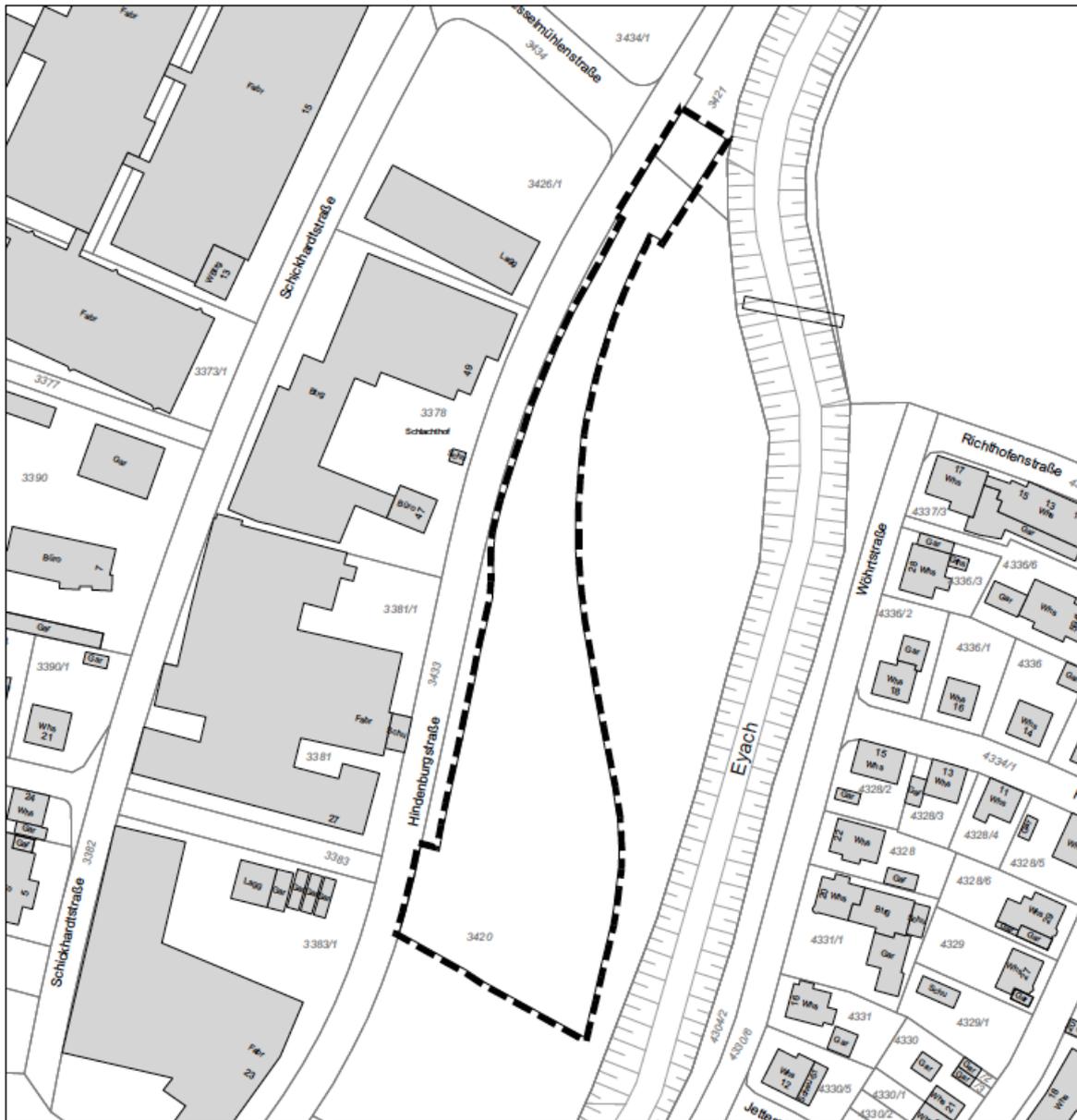


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

## 2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche 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.

Planungsziel ist es, die u.a. im Rahmen von Bürgerbeteiligungen erarbeiteten und entstandenen Konzepte zu realisieren und somit einen attraktiven Freiraum zu schaffen, mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Gene-

rationen. Eingebunden in das gewässerbegleitende Wegenetz sowie in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und ZOB soll ein Park entstehen, der in Synergie mit dem neuen Jugendhaus gezielt jüngere Nutzergruppen anspricht und einen attraktiven Freiraum zur Verfügung stellt.

Das ca. 5.650 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist in städtischem Besitz und liegt nördlich der Innenstadt. Die Fläche wurde bisher im Rahmen des Vereinssports als Tennisanlage inklusive einem Beachvolleyballfeld genutzt. Die Anlagen werden im Rahmen des Aktivparks rückgebaut. Im Westen wird das Plangebiet durch die Hindenburgstraße sowie das angrenzende Gewerbegebiet begrenzt. Im Süden befindet sich der Standort des neuen Jugendhauses. Der dazugehörige Bebauungsplan wurde am 17.10.2019 rechtskräftig. Im Rahmen der Gartenschau ist östlich des Aktivparks neben dem weitest gehenden Erhalt des großzügigen Baumbestandes der sogenannte Eyachstrand geplant.

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Aktivpark als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ geschaffen sowie die Nutzung als Erholungspark mit Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen dauerhaft gesichert.

Die geplanten Nutzungen und Angebote liegen zukünftig außerhalb des Hochwasserbereiches HQ100 und somit außerhalb des wasserrechtlichen Geltungsbereichs. Insgesamt dient das Bebauungsplanverfahren der Schaffung von Rechtssicherheit sowie der dauerhaften Sicherung des Standortes.

Die Fläche des Aktivparks grenzt zudem an die Kulisse bzw. an den Teilbereich der wasserrechtlichen Planfeststellung Landschaftsachse Nord an. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden zahlreiche Gutachten erstellt. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 24.04.2020 festgestellt.

Der geplante Aktivpark ist Bestandteil des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ und in der Kulisse der Städtebauförderung. Die Eröffnung des Aktivparks ist für das Gartenschaujahr 2023 terminiert.

### **3 Bebauungsplanverfahren**

Am 26. Mai 2020 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Aktivpark Hindenburgstraße“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie der Schaffung von Infrastrukturvorhaben dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung (soziales Infrastrukturvorhaben) geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Bo-

den sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

#### 4 Regionalplan

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiet aus.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

#### 5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ stellt für das Plangebiet Öffentliche Grünfläche – Tennisanlage dar; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB ist im vorliegenden Fall grundsätzlich Rechnung getragen. Im Wege der Berichtigung wird der FNP bezüglich der „Umwandlung“ der Zweckbestimmung der Öffentlichen Grünfläche angepasst.

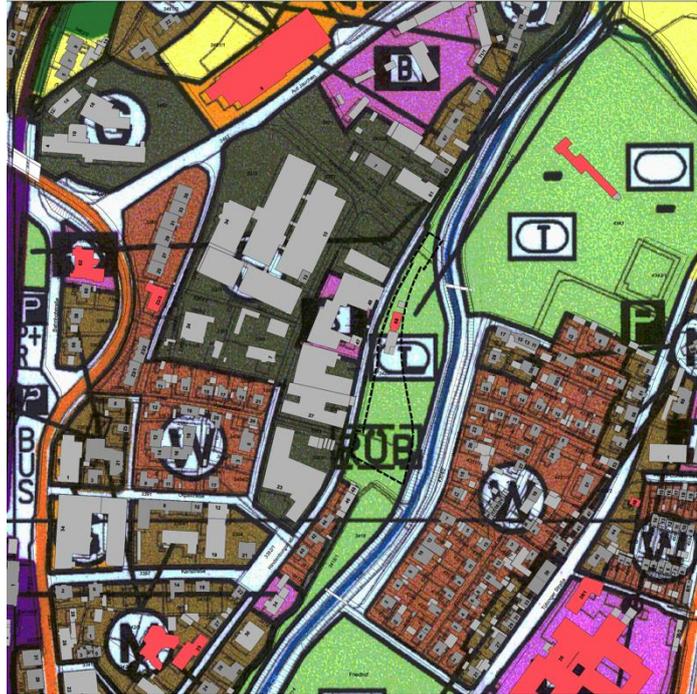


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

## 6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich ist als beplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aktivpark Hindenburgstraße“ liegt mit geringfügigem Flächenanteil des Flurstücks 3420 innerhalb des seit 17.10.2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Jugendhaus Hindenburgstraße“.

## 7 Belange des Umweltschutzes

### 7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

### 7.2 Ermittlung der Planauswirkung

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche nördlich der Balinger Innenstadt. Derzeit befinden sich auf der Fläche eine Tennisanlage mit Vereinsgebäuden sowie ein Teil des Parks mit Baumbestand entlang der Eyach. Für die Umsetzung der Planung wer-

den die Tennisanlage und die Gebäude komplett zurückgebaut, ggfs. müssen einige wenige Bäume gerodet werden. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

### 7.2.1 Bestandbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

<b>Boden / Fläche</b>	
Bestand	Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten auf Grundlage des ALK/ALB vor. Auf den bisher unbebauten Flächen ist von einer geringen Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Auf bereits überbauten und versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die örtlichen Bodenfunktionen von <b>geringer Bedeutung</b> . Durch die Planung ist in einigen Bereichen (Rückbau Versiegelung) mit einer Verbesserung der Bodenfunktionen zu rechnen. Mit <b>erheblichen Beeinträchtigungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen</b> .
<b>Wasser</b>	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird von jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL) gebildet und ist von hoher Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Es besteht eine Vorbelastung durch Versiegelung. Auf versiegelten Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern. Östlich des Plangebiets grenzt die Eyach (Gewässer I. Ordnung) an. Bisher befindet sich das Gebiet im Überschwemmungsbereich HQ <sub>100</sub> und HQ <sub>extrem</sub> .
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet aufgrund der Vorbelastung von <b>geringer Bedeutung</b> . Mit Abschluss der Umgestaltungsmaßnahme „Landschaftsachse Nord“ für die Gartenschau Balingen 2023 wird das Plangebiet zukünftig außerhalb von HQ <sub>100</sub> liegen. Durch Entsiegelungsmaßnahmen in Teilbereichen des Gebiets ist mit einer Verbesserung des Wasseraufnahmevermögens zu rechnen. Mit <b>erheblichen Beeinträchtigungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen</b> .
<b>Klima / Luft</b>	
Bestand	Die Gehölzbestände besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen, die siedlungsrelevante Bedeutung ist jedoch aufgrund der Flächengröße als gering-allgemein einzuschätzen. Die angrenzende Eyach wirkt als Luftleitbahn. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsimmissionen entlang der Hindenburgstraße.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von <b>geringer-allgemeiner Bedeutung</b> . Der Baumbestand wird fast vollständig erhalten, dazu sind neue Baumpflanzungen geplant. <b>Es ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> .
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	
Bestand	Die Fläche ist größtenteils durch das Tennisplatzgelände vorbelastet und von geringer Wertigkeit. Die übrige Teilfläche des Gebiets gehört einem öffentlichen Park mit Naherholungsfunktion an.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von <b>geringer-allgemeiner Bedeutung</b> . Durch die Planung ist mit einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu rechnen, da die Fläche im Rahmen der Gartenschau umgestaltet und zukünftig für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich sein wird. Mit <b>erheblichen Beeinträchtigungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen</b> .
<b>Arten / Biotope und biologische Vielfalt</b>	
Bestand	Der Biotoptypenbestand ist überwiegend von geringer (Gebäude, versiegelte Flächen) bis mittlerer (Park) Wertigkeit. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebiets haben sich nicht ergeben. Aller-

	dings wurde Fledermausaktivität insbesondere entlang der Eyach und westlich des Plangebiets detektiert.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von <b>geringer Bedeutung</b> . Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrolle vor Gebäudeabriss, umweltschonende Beleuchtung) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Mit <b>erheblichen Beeinträchtigungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen</b> .
<b>Mensch / Gesundheit</b>	
Bestand	Eine Vorbelastung bezüglich Immissionen und Lärm ist durch die Hindenburgstraße und die Tennisplätze gegeben. Im näheren Umfeld des Plangebiets schließt schützenswerte Wohnbebauung an.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von <b>allgemeiner Bedeutung</b> . Durch die geplante Skateanlage ist mit erheblichen Lärmeinwirkungen zu rechnen. Die Lärmeinwirkungen des Streetballfeldes und des Beachvolleyballfeldes unterschreiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der benachbarten Wohnbebauung deutlich. <b>Erhebliche Auswirkungen ergeben sich nicht, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) ergriffen werden, sowie eine Nutzung des Aktivparks im Zeitraum nachts (22.00-06.00 Uhr) untersagt wird.</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	Jedoch standen innerhalb des Geltungsbereiches ein abgegangenes Nebengebäude der Kesselmühle, sowie ein Teilstück des Mühlkanals. Im Boden können sich somit Fundamente des Mühlennebengebäudes und des Mühlkanals erhalten haben. Archäologische Relikte können sich somit im Boden erhalten haben. Weitere Sachgüter sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von <b>geringer Bedeutung</b> . Ggfs. können bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Mit <b>erheblichen Beeinträchtigungen ist voraussichtlich nicht zu rechnen</b> .

### 7.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Mensch/ Gesundheit. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich Lärmimmissionen auf die umliegende Wohnbebauung. Diese können jedoch durch aktive Lärmschutzmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

### 7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Im Bebauungsplan wird sowohl auf die zeitliche Beschränkung für Fäll-, Rodungs- und Schnitarbeiten sowie von Gebäuden, als auch auf eine umweltschonende Beleuchtung und die Erhaltung von Gehölzen hingewiesen. Damit kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

### 7.2.4 Naturschutz, Artenschutz

Das Gebiet ist Bestandteil der Landschaftsachse Nord für die Gartenschau Balingen 2023. In diesem Zusammenhang wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten im Rahmen der wasserrechtlichen Planfeststellung erarbeitet (Planstatt Senner, 12.11.2019).

Im Plangebiet befinden sich Gehölze und Gebäude, die grundsätzlich von streng geschützten Arten oder europäischen Vogelarten u.a. als Fortpflanzungs- und Ruhestätten

genutzt werden könnten. Unter den Brutvögeln wurden weder streng geschützte Arten noch Arten der Roten Liste festgestellt.

Auch ein Vorkommen des Großen Lindenprachtkäfers wurde mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Allerdings wurde Fledermausaktivität insbesondere entlang der Eyach und westlich des Plangebietes detektiert.

Die vorsorgliche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen wird im Bebauungsplan aufgenommen.

## **8 Planfeststellung Landschaftsachse Nord**

Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Uferabflachung zur Eyach, die als „Eyachstrand“ geplant ist, Retentionsraum im Hochwasserfall bietet und Bestandteil der wasserrechtlichen Planfeststellung für die Landschaftsachse Nord ist.

Im Zuge der Planfeststellungsverfahren für die Landschaftsachsen Nord und Süd wurden in einer Gesamtschau 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 von der Planstatt Senner umfangreiche Bestandsaufnahmen der einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter Arten/ Biotope, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft. Auch eine artenschutzrechtliche Bestandserfassung wurde durchgeführt. Anhand der Ergebnisse der Kartierungen wurde analysiert, wie sich die Planungen auf die Natur auswirken. Hinsichtlich der artenschutzrechtlicher Belange wurde bereits aufgezeigt, wo und wie sich die Planungen auf den Artenschutz auswirken und welche Maßnahmen zum Schutz getroffen werden.

In einer Gesamtschau kam das Büro Senner und die Fachbehörden zum Ergebnis, 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 Hochwasser-schutz werden verbessert.

## **9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1 Archäologisches Denkmal – abgegangene Kesselmühle mit Mühlkanal (§ 2 DSchG)**

Das Plangebiet tangiert den Mühlkanal und Leerschuss der abgegangenen Kesselmühle (BALI038) mit dazu gehöriger Technik von der noch archäologischen Denkmalsubstanz erhalten sein kann. Zudem stand innerhalb des Geltungsbereiches auch ein abgegangenes Nebengebäude der Kesselmühle. Im Boden können sich somit Fundamente des Mühlennebengebäudes und des Mühlkanals erhalten haben. Aus heimatgeschichtlichen Gründen besteht an der wissenschaftlichen Dokumentation solcher Funde und Befunde ein öffentliches Interesse.

Für Baumaßnahmen, die mit Erdbauarbeiten verbunden sind, ist deshalb eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die – je nach Art und Umfang der geplanten

Bodeneingriffe – Auflagen enthalten kann. An den Kosten für eine archäologische Begleitung von Erdbauarbeiten, Sondagen oder Rettungsgrabungen hat sich ggf. der Bauherr als Verursacher im Rahmen der Zumutbarkeit zu beteiligen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Jugendhaus, Hindenburgstraße“ sind archäologische Grabungen zur Lage des Mühlkanals im Süden des Geltungsbereiches Bebauungsplans Aktivpark Hindenburgstraße erfolgt. Mit dem Ergebnis, dass bei der zweitägigen Sondage keine archäologischen Hinterlassenschaften vorgefunden wurden. Sollte der Mühlkanal im südlichen Teilbereich ehemals verlaufen sein, dann wurden Überreste von diesem durch Bombeneinschläge zerstört.

Die Ergebnisse der Sondage sind dem Abschlussbericht 2019\_0244 Mühlkanal Hindenburgstraße vom Fachplanungsbüro ArchaeoBW GmbH mit Stand vom 25.04.2019 zu entnehmen.



Überlagerung Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Datengrundlage Landesdenkmalpflege BW

## 9.2 Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – HQ<sub>extrem</sub> / Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach Umsetzung der Maßnahmen im Zuge der Gartenschau 2023 Landschaftsachse Nord (u.a. Gewässererweiterungen Eyach, Böschungsabflachungen, etc.) nicht mehr in einem HQ-100-Gebiet (Überschwemmungsgebiet). Die wasserrechtliche Planfeststellung Landschaftsachse Nord der Gartenschau 2023, wurde erteilt. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch größtenteils in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (HQ<sub>extrem</sub>). Dies bedeutet, dass das Plangebiet bei einem statistisch auftretenden Extremhochwasserereignis in den im Plan gekennzeichneten Bereichen überschwemmt werden kann. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ<sub>extrem</sub>) grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Bauliche Anlagen sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut

werden. In Frage kommende Anpassungen könnten sein: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und – ganz entscheidend – die Sicherung der Installation für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Es wird auf das Gutachten im Auftrag der Stadt Balingen: Ingenieurbüro Heberle (2019): Hydraulische Berechnung an der Eyach zur Gartenschau 2023 in Balingen – Abschnitt Nord – Beilage zum Wasserecht. Rottenburg am Neckar verwiesen.

## **10 Lärmkonflikte**

Der Standort in der Hindenburgstraße ist zentral, gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und doch ausreichend randständig (Abstand zu Anwohnern), um die Lärmproblematik im Hinblick auf Ruhestörungen der Nachbarschaft zu entschärfen. Um die Auswirkungen einschätzen zu können, wurde im Auftrag der Stadt Balingen folgendes Gutachten erstellt: Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen (2020): Lärmschutz Aktivpark Skatepark /Jugendhaus Balingen. Untersuchung der Lärmeinwirkungen des geplanten Aktivparks mit Skateanlage, Streetfeld sowie Beachvolleyballfeld und des Jugendhauses auf die bestehende Wohnbebauung östlich der Eyach Balingen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden die Lärmeinwirkungen durch den Aktivpark auf die bestehende Wohnbebauung östlich der Eyach abgeschätzt und beurteilt. Aufgrund der möglichen Lärmentwicklung der Skateanlage ist innerhalb des Bereiches der Anlage ein aktiver Schallschutz notwendig. Die Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung sind in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen. Siehe unter Ziff. 12.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

## **11 Erschließung des Bebauungsplangebietes**

Das Plangebiet ist über die Hindenburgstraße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

Der Grünzug entlang der Eyach ist über fußläufige Wege innerhalb und angrenzend des Plangebiets zu erreichen. Die Wegebeziehungen sollen erhalten bleiben. Im Zuge der Gartenschau 2023 ist eine Brücke über die Eyach geplant.

## **12 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange**

### **12.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption**

Über das Bebauungsplanverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Grünfläche an der Hindenburgstraße geschaffen, so dass ein attraktiver Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für alle Generationen in integrierter Lage gewährleistet werden kann. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt und werden durch diese entwickelt.

Für die Planung des Aktivparks wurden die Interessen und Bedürfnisse der Bürger in zahlreichen Beteiligungsverfahren ermittelt. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Ideen ist im nördlichen Anschluss an das Jugendhaus ein Skatepark, Flächen für Streetball, ein Beachvolleyballfeld sowie ein Bewegungsmodul mit Betätigungsangeboten für al-

le Generationen geplant. Den nördlichen Abschluss bildet ein Platz mit einer Servicestation (Kiosk, WC-Anlagen u.a.).

Durch entsprechende Maßnahmen, wie z.B. die Wahl von Standort und Lage auf dem Gelände sowie durch aktiven Lärmschutz bei der Skateranlage wird gewährleistet, dass die maßgeblichen Lärmgrenzwerte auf der gegenüberliegenden Seite der Eyach während der Betriebszeiten eingehalten werden. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich auf der anderen Seite der Eyach an der Wörthstraße. Unzumutbare Lärmimmissionen können bei den entsprechend geplanten Lärmvorkehrungen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist räumlich über die Karlstraße mit dem Bahnhof und dem ZOB verbunden. Darüber hinaus ist der Aktivpark zukünftig bestens an das innerstädtische Fuß- und Radwegenetz sowie über den Bahnhof als ÖPNV Umsteigeknoten angebunden. Zusätzlich werden unmittelbar westlich, an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend, in der Hindenburgstraße ca. 30 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für die Besucher des Aktivparks zur Verfügung stehen.

Der neue Aktivpark bildet zusammen mit dem bereits realisierten Jugendhaus in den Eyachanlagen eine der wesentlichen grünen Schnittstellen der Gartenschaukonzeption und ist als Daueranlage nachhaltig ein Ort für Spiel und Freizeit.



Abbildung 4:  
Konzeption für Aktivpark  
(Büro Planstatt Senner, Überlingen  
Stand 12.11.2019)

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

## 12.2 Grünfläche

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind neben einer charakteristischen grünordnerischen Gestaltung, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen wie eine Skateranlage mit zugehörigen aktiven Lärmschutzanlagen, weitere Spiel- und Sportanlagen zulässig. Die Fläche der Skateranlage ist entsprechend der städtebaulichen Konzeption innerhalb der Grünfläche verortet, da hier auch lärmschützende Aspekte eine Rolle spielen. Neben dieser Nutzung

sind weitere Freizeitangebote wie z.B. ein Streetballfeld, ein Beachvolleyballfeld, Bewegungsmodule mit Betätigungsangeboten für alle Altersgruppen zulässig. Die Anlagen für Spiel und Sport sind in die Parkanlage eingebettet, der landschaftliche Charakter der Grünanlage bleibt dabei erhalten. Planungsziel ist es, einen attraktiven Freiraum zu schaffen, mit hoher Aufenthaltsqualität und vielfältigen Spiel- und Bewegungsangeboten für alle Generationen. Eingebunden in das gewässerbegleitende Wegenetz und „grüne Band“ und in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof / ZOB soll ein Park entstehen, der in Synergie mit dem neuen Jugendhaus gerade auch jüngeren Nutzergruppen anspricht und einen attraktiven Freiraum zur Verfügung stellt. Im Norden der Grünfläche sind innerhalb der überbaubaren Flächen ein Standort für eine Servicestation mit kleinem Kiosk sowie öffentlichen Toilettenanlagen festgesetzt. Diese zur Grundausstattung einer größeren öffentlichen Grünfläche gehörigen und allgemein zulässigen baulichen Anlagen sollen hier im geplanten Platz-/ und Veranstaltungsbereich und zentralem Verknüpfungspunkt zur Brücke über die Eyach und Aktivpark verortet und gebündelt untergebracht werden.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient vorrangig der freiraumplanerischen Gliederung, stellt eine wesentliche „grüne Schnittstelle“ der Gartenschaukonzeption dar und dient zur Sicherstellung der Erholungsfunktion. Der Aktivpark soll als Daueranlage nachhaltig ein Park für Spiel, Freizeit und Naherholung für die angrenzenden Stadtfelder werden.

### **12.3 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen grundsätzlich dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung.

Die festgesetzten Einzel-Pflanzgebote und flächigen Pflanzgebote entsprechen der geplanten Freiraumgestaltung des Aktivparks. Zusammen mit den zu erhaltenden Bäumen dienen sie der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit ihren integrierten Sportanlagen. Sie erfüllen des Weiteren ökologische Funktionen. Zudem tragen sie dazu bei, die Fläche harmonisch in das weitere Umfeld einzubinden bzw. einen harmonischen Übergang zum innerörtlichen Grünzug, als wesentliche „grüne Schnittstelle“ der Gartenschaukonzeption zu ermöglichen, ohne einen Bruch im Landschaftsbild oder eine Zerschneidung herbeizuführen. Es soll ein qualitativ hochwertiger und durchgrünter Charakter der Vorhabenfläche gesichert werden.

### **12.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmeinwirkung durch den Aktivpark, der sich aus der Skateanlage, dem Streetballfeld und dem Beachvolleyballfeld zusammensetzt, dient die Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18.BImSchV.

Die Berechnungen des Schallgutachtens ergaben, dass von der Skateanlage erhebliche Lärmeinwirkungen zu erwarten sind, die zu deutlichen Überschreitungen der Anforderungen der 18. BImSchV führen. Aufgrund des Maßes der Überschreitungen sind organisatorische Maßnahmen in Form von Nutzungsbeschränkungen nicht zweckmäßig, da sie eine zu geringe Nutzzeit erlauben. Angesichts dieser Ergebnisse wurde die Wirksamkeit von Lärmschutzwänden untersucht. Mit einer Lärmschutzwand von 2,8 bis 3,8 m Höhe, bezogen auf den tiefsten Punkt des Skaterparks (Basis 505,20m) und mit einer Länge von ca. 63 m ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen Reine Tageszeit

und in den Ruhezeiten am Mittag und am Abend erreichbar, so dass eine Nutzung ganztägig ab 9.00 Uhr bis 22.00 Uhr möglich wird.

Die Lärmeinwirkungen des geplanten Streetballfeldes und des Beachvolleyballfeldes unterschreiten die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der benachbarten Wohnbebauung deutlich.

Die Nutzung des Aktivparks im Zeitbereich nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) führt zu Richtwertüberschreitungen und ist somit nicht zulässig.

Der generationenübergreifende Aktivpark ist Teil des gesamtheitlichen Konzepts, das im Rahmen der Gartenschau 2023 umgesetzt wird. Da es sich um ein städtisches Grundstück handelt, wird der Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen.

### **13 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Ziel der Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes im Landschaftsbild und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist.