Vorlage Nr. 2021/122 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/MW
Balingen, 20.04.2021

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 05.05.2021	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 18.05.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hindenburgstraße", Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen 4

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild mit Abgrenzung
3. Übersichtsplan Gartenschau mit Abgrenzung
4. FNP Änderung
5. Straßenlageplan

Beschlussantrag:

Für das im beigefügten Abgrenzungsplan (Anlage 1) dargestellte Plangebiet „Hindenburgstraße“ in Balingen werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Art der baulichen Nutzung, die Bebaubarkeit sowie die Erschließung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung sowie der Schaffung von Infrastrukturvorhaben und soll entsprechend § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Eines der Kernprojekte der Gartenschau Balingen 2023 ist der Rückbau, die Umgestaltung und die Umnutzung des früheren Gewerbeareals „Hahn und Schnekenburger“ zu einer öffentlichen Grünfläche bzw. in Teilen für Erweiterungsflächen des städtischen Bauhofes im Norden Balingens. Durch die Anlage einer hochwertigen Grünfläche (Erlebnisauen) soll der Übergang zur freien Landschaft grüngestalterisch aufgewertet werden. Die Arbeiten und Maßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung.

In diesem Kontext sollen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken entlang der Hindenburgstraße und östlich der Kesselmühlenstraße, die teilweise gewerblich, teilweise zu Wohnungszwecken genutzt werden, städtebaulich und zukunftsorientiert geregelt werden. Derzeit befinden sich einzelne Grundstücke an der Kesselmühlenstraße im Leerstand und sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Hindenburgstraße soll, nach dem Wegfall der Haupterschließungsfunktion für den städtischen Bauhof und dem Abbruch und Rückbau des an der Hindenburgstraße angesiedelten ehemaligen Gewerbeareals „Hahn und Schnekenburger“, zur Anliegerstraße rückgebaut wird. Die bisherige Erschließungsfunktion und –bedeutung ist zukünftig nicht mehr gegeben.

Geplant ist eine neue Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer und damit ein Lückenschluss im Eyachrundweg. Der Rückbau der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße, verbunden mit dem Bau eines Damms und die Umgestaltungen dienen gleichzeitig auch dem Hochwasserschutz. Im Zuge des großen Eyach-Hochwasser im Juni 2013 wurde der Bereich der nördlichen Hindenburgstraße überschwemmt wodurch große Schäden vor allem an privaten Immobilien entstanden sind. Zum Schutz der Gebäude und Außenbereiche der nördlichen Hindenburgstraße soll nun im Zuge der Gartenschau 2023, eine Hochwasserschutzmauer im Bereich des Fahrbahnrandes der heutigen Hindenburgstraße gebaut werden. Die Höhe dieses Bauwerks wurde auf das gesetzliche Schutzmaß eines alle 100 Jahre auftretenden Hochwassers (HQ100) zuzüglich eines Freibords bemessen. Zur Herstellung dieser Hochwasserschutzmauer ist es erforderlich, die Hindenburgstraße in ihrer Breite zu reduzieren und geringfügig zu verschieben.

Weitere Infos:
https://www.balingen.de/Startseite/Planen_+Bauen+_+Wohnen/gartenschau+aktuell.html

Sanierungsgebiet ‚Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße‘

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ mit Rechtskraft vom 14. November 2019. Die Revitalisierung des Gewerbeareals Hahn und Schnekenburger, die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiräume sowie die Verbesserung der Erlebbarkeit des Naturraums entlang der Eyach wird mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Der Rückbau und die erstmalige Herstellung von Straßen in Sanierungsgebieten unterliegen nicht der Erschließungsbeitragspflicht. Die sanierungsrechtlichen Vorschriften und Vorgaben kommen zur Anwendung.

Weitere Infos
https://www.balingen.de/Startseite/Planen_+Bauen+_+Wohnen/gewerbegebiet+noerdliche+hindenburgstrasse.html

Planungsziel

Es soll ein qualifizierter Bebauungsplan mit Örtliche Bauvorschriften erstellt werden, der durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie gestalterische Festsetzungen die zukünftige

Nutzung des Areals und den Ausbaustandard der Hindenburgstraße festlegt. Die Erlebnisauen sollen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden und die vorhandene Misch- und Gewerbebebauung entsprechend untersucht, geordnet sowie Art und Maß der Nutzung festgelegt werden.

Als Art der Baulichen Nutzung soll eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung ‚Parkanlage', entsprechend dem bisherigen Charakter ein Mischgebiet entlang der Hindenburgstraße und ein Gewerbegebiet entlang der Kesselmühlenstraße festgesetzt werden. Ebenso soll für eine dringend benötigte Erweiterung des städtischen Bauhofs eine gewerbliche Baufläche in nordöstlicher Fortsetzung des Bestandsgeländes festgelegt werden.

Die Hindenburgstraße soll zukünftig eine Fahrbahnbreite von 4.5 m zuzüglich eines 0.5 m breiten Sicherheitsstreifens aufweisen.

Über Erhaltungs- und Pflanzgebote sollen die grünordnerischen Maßnahmen und die Gartenschauplanung langfristig gesichert werden. Entstehen soll zudem ein für Wohnzwecke und für eine Gewerbenutzung attraktives Areal. Den Anforderungen eines am Gewässer gelegenen, innerstädtischen Standorts in Ortsrandlage soll im Rahmen der Planung entsprochen und die Durchgrünung auf privaten und öffentlichen Flächen gewährleistet werden.

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. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Landschaftsachsen Nord wurden in einer Gesamtschau die naturräumlichen und ökologischen Auswirkungen untersucht. Teil dieser Untersuchung war auch die Hindenburgstraße und das ehemalige Gewerbeareal ‚Hahn und Schnekenburger'. 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. Das Büro Senner und die Fachbehörden kamen zum Ergebnis, dass die geplanten ökologischen Aufwertungsmaßnahmen zu einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Situation führen. Durch die Daueranlagen der Gartenschau kann die Eyach 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 zur rechnen. Mit relevanten Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Die Erholungsqualität und der Hochwasserschutz werden verbessert.

Der Bebauungsplan ist nach § 8 BauGB nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Verfahren für Innenentwicklungsbebauungspläne nach § 13 a BauGB ermöglicht eine Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Weitere Infos:
https://www.balingen.de/Startseite/Planen_+Bauen+_+Wohnen/meilensteine.html

Umsetzung der Planung

Der Abbruch und Rückbau des Gewerbeareals ist abgeschlossen. Die Neugestaltung und Be-

pflanzung befindet sich in der Umsetzung. Mit den Bauarbeiten im Straßenbereich der Hindenburgstraße soll zeitnah, nach Abschluss der Erdarbeiten, begonnen werden. Die Fertigstellung ist für Ende April 2022 vorgesehen. Auf den Baubeschluss vom 26.01.2021 (Vorlage Nr. 2021/003) und die Vergabe vom März 2021 wird verwiesen. Eine mögliche Erweiterung des städtischen Bauhofs ist erst nach Durchführung der Gartenschau geplant.

Sabine Stengel