

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 16.06.2021	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 29.06.2021	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Aktivpark Hindenburgstraße,, Balingen**

### **Satzungsbeschluss**

#### 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 31.05.2021
5. Begründung, Wick+Partner vom 31.05.2021
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. Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Maßnahmenplan, Planstatt Senner vom 12.11.2019
14. Flächennutzungsplanberichtigung
15. Übersichtsplan Gartenschau

#### Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Aktivpark Hindenburgstraße“ werden gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend dem beigefügten Entwurf als Satzung beschlossen.

---

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert 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 €
<b>Planungskosten gesamt</b>	<b>ca. 37.000,00 €</b>

**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 m<sup>2</sup> 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.

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.

<https://balingen2023.de/gartenschau-entdecken/aktivpark>

### **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.

<https://balingen2023.de/wasserrechtliche-planfeststellung-landschaftsachse-nord>

## Beteiligungsverfahren

Für die Planung des Aktivparks wurde ein mehrstufiger Beteiligungsworkshop abgehalten. Ziel war es, die Interessen, Bedürfnisse und Vorstellungen der Bürger aufzunehmen und in die Planung des zukünftigen Aktivparks zu integrieren.

Folgende Beteiligungsverfahren wurden durchgeführt.

Datum	Beteiligungsverfahren	Inhalt
31. Oktober 2015	1. Phase Rahmenplan: Bürgerspaziergang	Diskussion und Erläuterung der Planung rund um die Gartenschau 2023. <a href="https://balingen2023.de/erster-buergerspaziergang">https://balingen2023.de/erster-buergerspaziergang</a>
03. Dezember 2016	2. Phase Rahmenplan: Jugendworkshop - Freiräume für die Jugend	Einbindung der Jugend in die Rahmenplanung. Wie stellt sich die junge Generation die zukünftigen Freiräume vor. <a href="https://balingen2023.de/jugendworkshop-freiraeume-fuer-die-jugend">https://balingen2023.de/jugendworkshop-freiraeume-fuer-die-jugend</a>
04. März 2017	3. Phase Rahmenplan: Bürgerworkshop - Daueranlagen	Einbindung des Bürgers in die Rahmenplanung. Wie stellen sich die Bürger die Gestaltung der zukünftigen Daueranlagen vor. <a href="https://balingen2023.de/die-ersten-buergerworkshops">https://balingen2023.de/die-ersten-buergerworkshops</a>
20. Oktober 2018	1. Phase Aktivpark Vorentwurf: erstes intergenerationelles Forum	Formulierung von Ideen, Anregungen und Interessen über den zukünftigen Aktivpark. Jung und Alt gemeinsam. <a href="https://balingen2023.de/erstes-intergenerationelle-forum">https://balingen2023.de/erstes-intergenerationelle-forum</a>
26. Januar 2019	2. Phase Aktivpark Vorentwurf: zweites intergenerationelles Forum	Vorstellung der Planung und gemeinsame kritische Kommentierung und Bewertung. <a href="https://balingen2023.de/zweites-intergenerationelles-forum">https://balingen2023.de/zweites-intergenerationelles-forum</a>
06. Juli 2019	1. Phase Skateanlage: erster Workshop - Skatepark	Diskussion und Ideensammlung über die Gestaltung des zukünftigen Skateparks. <a href="https://balingen2023.de/workshop-skatepark">https://balingen2023.de/workshop-skatepark</a>
18. Oktober 2019	2. Phase Skateanlage: zweiter Workshop - Skatepark	Verstellung der ersten Planung und Diskussion der Ergebnisse. <a href="https://balingen2023.de/zweiter-workshop-zur-skate-anlage-im-aktivpark">https://balingen2023.de/zweiter-workshop-zur-skate-anlage-im-aktivpark</a>

Die Ergebnisse sind dabei zu großen Teilen in die Planung eingeflossen.

## Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss 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 Bebauungsplan 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 Gliede-

rung, 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 werden 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.

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 (werktags: 22.00 bis 06.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen: 22.00 bis 07.00 Uhr) sowie zu den morgendlichen Ruhezeiten (werktags: 06.00 bis 08.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen: 07.00 bis 09.00 Uhr) führt zu Richtwertüberschreitungen und ist somit unzulässig.

### **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 weist 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. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine formelle Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich (§13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Auf die Untersuchungen im Rahmen der Planfeststellungsverfahren wird verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden wurden vom 08.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 durchgeführt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.04.2021 bis einschließlich 28.05.2021 durchgeführt.

Über die eingegangenen Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen und entschieden werden.

### **Umsetzung der Planung**

Der Rückbau der Tennisanlagen und die Bauarbeiten am Jugendhaus sind weitestgehend abgeschlossen. Mit der Errichtung der Lärmschutzwand, soll noch vor der Sommerpause 2021 begonnen werden. Der Startschuss für die Bauarbeiten am Aktivpark ist für den Sommer 2022 vorgesehen. Die offizielle Eröffnung des Aktivparks ist für das Gartenschaujahr 2023 terminiert.

