

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 09.11.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 22.11.2022	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Kesselmühlenstraße/Erlebnisauen", Balingen

Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen

Anlage_01_Abwägungsvorschlag
Anlage_02_Satzungsentwurf
Anlage_03_zeichnerischer_Teil
Anlage_04_Textteil
Anlage_05_Begründung
Anlage_06_Straßenlageplan_mit_Regelquerschnitt
Anlage_07_VU_Bericht_Gewerbegebiet_Nord
Anlage_08_Orientierende_Untersuchung
Anlage_09_Orientierende_Bausubstanzuntersuchung
Anlage_10_Erläuterungsbericht_Planfeststellung
Anlage_11_Vorprüfung_des_Einzelfalls
Anlage_12_saP
Anlage_13_LBP
Anlage_14_Baugrundgutachten
Anlage_15_hydraulisches_Gutachten
Anlage_16_Übersichtsplan_Gartenschau
Anlage_17_FNP

Beschlussantrag:

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

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Kesselmühlenstraße / Erlebnisauen“ in Balingen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt.

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

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen soll im Wege der

Berichtigung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden (Anlage 17).

Finanzielle Auswirkungen:

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

Verfahrens- und Planungskosten (Pauschalansatz)	ca. 25.000,00 €
---	-----------------

Planungskosten gesamt (vorläufig)	ca. 25.000,00 €
--	------------------------

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Im Juli 2020 wurde der Kreisverkehr ‚Auf Jauchen‘ dem Verkehr übergeben, womit eine Haupterschließung des städtischen Bauhofs über die Hindenburgstraße nicht mehr notwendig war. Daraufhin wurde am 18. Mai 2021 der Aufstellungsbeschluss für das im Norden von Balingen gelegene, ca. 1,85 ha große Plangebiet ‚Hindenburgstraße‘ gefasst. Der Rückbau, die Umgestaltung und die Umnutzung des im Gebiet gelegenen ehemaligen Gewerbeareals zu einer öffentlichen Grünfläche ist ein Kernprojekt der Gartenschau BALINGEN 2023. Ziel der vorliegenden Planung ist zudem, die Regelung der Gemengelage sowie der Rückbau der Hindenburgstraße als Anliegerstraße im Plangebiet mit Festlegung des Ausbaustandards.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Planung im Bereich der Erlebnisauen angepasst und umfasst nun insgesamt ca. 1,65 ha.

Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ mit Rechtskraft vom 14. November 2019. Das Sanierungsgebiet wurde im umfassenden Sanierungsverfahren gemäß §142 BauGB als Satzung beschlossen. Die Revitalisierung des Gewerbeareals und die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiräume, die Verbesserung der Erlebbarkeit des Naturraums entlang der Eyach sowie der Rückbau und die Herstellung der Hindenburgstraße werden mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Für das Sanierungsgebiet wurde eine Vorbereitende Untersuchung (VU, siehe Anlage 7) durchgeführt. Diese dient als Grundlage für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „ISEK Balingen 2023“ und der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanentwurfs.

Der Rückbau und die Umgestaltung der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße - verbunden mit dem Bau eines Damms - sind Ziel der Sanierung und dienen auch dem Hochwasserschutz. Im Zuge des großen Eyach-Hochwasser im Juni 2013 wurde der Bereich der nördlichen Hindenburgstraße überschwemmt, wodurch große Schäden entstanden sind. Zum Schutz der Gebäude und Außenbereiche der nördlichen Hindenburgstraße, wurde im Zuge der Gartenschau 2023 eine Hochwasserschutzmauer im Bereich des Fahrbahnrandes der heutigen Hindenburgstraße gebaut. 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. Die Hochwasserschutzmauer selbst liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfs.

Die erstmalige Herstellung von Straßen in Sanierungsgebieten unterliegt, sofern das vollumfängliche Verfahren zur Anwendung kommt, nicht der Erschließungsbeitragspflicht nach § 124 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Es kommen die sanierungsrechtlichen Vorschriften und Vorgaben gemäß §152°BauGB ff. zur Anwendung. Auf der Grundlage von §154°BauGB sind nach Abschluss der Sanierung die sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge zu ermitteln und zu erheben.

Bebauungsplanentwurf / Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplanentwurf und den Örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Stadt Balingen das Ziel, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der Planung im Bereich der nördlichen Hindenburgstraße zu schaffen. Im Weiteren dient der Bebauungsplan als Grundlage für die Umsetzung der Ziele des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ sowie der Schaffung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit.

Die Erlebnisauen werden als Öffentliche Grünfläche, die vorhandene Misch- und Gewerbebebauung entlang der Hindenburgstraße als Mischgebiet (MI) und entlang der Kesselmühlenstraße als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

In Abstufung zu der 3- bis 4-geschossig zulässigen Bebauung im Kreuzungsbereich Kesselmühlenstraße/ Hindenburgstraße (GE), geht die bereits vorhandene Bebauung im ausgewiesenen Mischgebiet von einer 3- in eine 2-geschossige Bebauung über. Die höhenteknische Abstufung Richtung Landschaftsraum ist städtebauliches Ziel und wird über das zulässige Maß der baulichen Nutzung geregelt.

Die Hindenburgstraße soll zukünftig eine Fahrbahnbreite von 4,5 m, zuzüglich eines 0,5 m breiten Sicherheitsstreifens aufweisen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich – Anliegerstraße“ festgesetzt 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 Landschaftsachse Nord, wurden in einer Gesamtschau die naturräumlichen und ökologischen Auswirkungen untersucht. Teil dieser Untersuchung war auch die Hindenburgstraße und das ehemalige Gewerbeareal. 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 / Biotop, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft erstellt. Auch eine artenschutzrechtliche Bestandserfassung wurde durchgeführt (Anlage 12). Anhand der Ergebnisse der Kartierungen wurde analysiert, wie sich die Planungen auf die Natur auswirken. Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen 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 zu rechnen. Mit relevanten Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen. Die Erholungsqualität und der Hochwasserschutz werden verbessert. Darüber hinaus wurde im Bereich des Flurstücks 3442 (Altstandorts „3478 – AS Bauunternehmen mit Tankanlage Mauthe TF1“) eine Orientierende Untersuchung (Anlage 8) sowie eine Bausubstanz- und zusätzliche Untergrunduntersuchung (Anlage 9) durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 entwickelt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans weist für das Plangebiet Gewerbliche Baufläche und Mischbauflächen sowie Gemeinbedarfsfläche aus (Anlage 17).

Im Rahmen der Berichtigung nach § 13a BauGB soll das Plangebiet entsprechend der Ausweisungen im Bebauungsplan zukünftig dargestellt werden.

Umsetzung der Planung

Abbruch und Rückbau des Gewerbeareals sowie die Neugestaltung und Bepflanzung im Bereich der Erlebnisauen ist weitestgehend abgeschlossen, ebenso wie die Bauarbeiten im Straßenbereich der Hindenburgstraße und die Errichtung der Hochwasserschutzmauer. Auf den Baubeschluss vom 26.01.2021 (Vorlage Nr. 2021/003) und die Vergabe vom März 2021 wird verwiesen.

Außerhalb des Plangebietes, zur Eyach hin, ist eine neue Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer und damit ein Lückenschluss im Eyachrundweg vorgesehen. Insgesamt dienen die baulichen Maßnahmen auch dem Hochwasserschutz. Die Funktionalisierung, Ertüchtigung und voraussichtliche Erweiterung des Städtischen Bauhofs soll nach Durchführung der Gartenschau konzeptioniert werden.

Sabine Stengel