

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 17.05.2023	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 23.05.2023	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Kesselmühlenstraße / Eyachauen", 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.

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geändert.

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 €**

Die externen Planungs- und Gutachterkosten werden über das Sanierungskonto abgerechnet und zur Förderung angemeldet.

**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. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich angepasst und umfasst nun ca. 1,65 ha.

Auf der Grundlage der Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses wurde mit Datum 20.10.2022 für das Plangebiet ein erster Bebauungsplanentwurf und Örtlichen Bauvorschriften ‚Kesselmühlenstraße/Erlebnisauen‘ erstellt.

Die Planung wurde am 09.11.2022 vom Technischen Ausschuss zwar vorberaten (Vorlage 2022/329), jedoch anschließend, aufgrund noch ersichtlichem Änderungsbedarf, für die Gemeinderatsitzung zurückgezogen und im Anschluss geändert. Mehrere Anpassungen wurden unter Würdigung von privaten Bauabsichten sowie zur Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten vorgenommen (z.B. Urbanes Gebiet, Änderung Baufenster, Änderung Dachform, Zulässigkeit Flachdach). Die vorliegende überarbeitete Planung vom 23.03.2023 steht nun zur Beschlussfassung im Rahmen der Billigung und Auslegung.

### **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 statistisch 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 zu schaffen. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften dient insbesondere auch der Umsetzung der Ziele des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ und der Umsetzung Gartenschauplanung.

Die ‚Erlebnisauen‘, die im Rahmen der Gartenschau auf dem ehemaligen Gewerbeareal entstanden sind, werden als Öffentliche Grünfläche, die vorhandene Misch- und Gewerbebebauung entlang der Hindenburgstraße als Urbanes Gebiet (MU) und entlang der Kesselmühlenstraße als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

In Abstufung zu einer zulässigen 3-geschossigen Bebauung im Kreuzungsbereich Kesselmühlenstraße/ Hindenburgstraße (GE), geht die bereits vorhandene Bebauung im ausgewiesenen Urbanen Gebiet von einer 3-geschossige Bebauung nach Norden 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 wird 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 / Biotope, 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 vollumfänglich 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). Eine Berichtigung nach §13a BauGB dient der Rechtsklarheit.

### **Umsetzung der Planung**

Der Abbruch und Rückbau des ehemaligen Gewerbeareals sowie die Neugestaltung und Bepflanzung im Bereich der Erlebnisauen sind abgeschlossen und umgesetzt. Die Bauarbeiten im Straßenbereich der Hindenburgstraße und die Errichtung der Hochwasserschutzmauer konnten ebenfalls vor Eröffnung der Gartenschau Balingen 2023 abgeschlossen werden. 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, erfolgt eine neue Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer und damit ein Lückenschluss im Eyachrundweg. Insgesamt dienen die baulichen Maßnahmen auch dem Hochwasserschutz.

Die Funktionalisierung, Ertüchtigung und voraussichtlich erforderliche Erweiterung des Städtischen Bauhofs soll nach Durchführung der Gartenschau konzeptioniert werden.

Sabine Stengel