

Balingen, 02.05.2019

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 15.05.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 28.05.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften 'Jugendhaus Hindenburgstraße', Balingen - Billigung mit Auslegungsbeschluss

Anlagen: 7

1. Abwägungsvorschlag
2. Fortgeführtes Wettbewerbsergebnis
3. Entwurf Satzung
4. Zeichnerischer Teil, Wick+Partner vom 12.04.2019
5. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom 12.04.2019, Wick+Partner
6. Begründung, Wick+Partner vom 12.04.2019
7. Baugrundgutachten, GeoTech Kaiser vom 30.01.2019

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) entschieden.

Das Plangebiet wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss angepasst, da die öffentlichen Grünflächen im generationsübergreifenden Bürgerpark in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Jugendhaus Hindenburgstraße“ in Balingen werden entsprechend dem beigefügten Satzungsentwurf gebilligt. Die Entwürfe sollen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrens- und Planungskosten insgesamt	ca. 23.000 €
Artenschutzrechtliche Prüfung	ca. 1.500 €
Summe	<u>ca. 24.500 €</u>

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Jugendhaus in der Inselstraße 16 entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein funktionales und attraktives Jugendhaus. An die Aufnahme in das Förderprogramm SIQ (Soziale Integration im Quartier) von Bund und Land im Jahr 2017 schloss sich ein beispielhaftes Partizipationsprojekt mit Jugendlichen an. Um die Bedürfnisse der späteren Nutzer des Jugendhauses in den Planungsprozess miteinzubeziehen, wurde zur Standort- und Entwurfsfindung des Jugendhausneubaus eine intensive Beteiligung der Jugendlichen in mehreren Phasen durchgeführt.

Der Gemeinderat beschloss zudem am 13. September 2017 die vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweitung des Sanierungsgebietes im Bereich der Hindenburgstraße. Mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 wurde der neue Standort für das Jugendhaus an der Hindenburgstraße beschlossen. Am 25. September 2018 erfolgte der Baubeschluss. Maßgeblich für den Bebauungsplan ist der im Rahmen des VgV-Verfahrens mit Jugendbeteiligung ausgewählte, markante Entwurf von berger röcker görk.

Ausführliche Infos auf der Homepage der Stadt Balingen:

https://www.balingen.de/Startseite/Planen_+Bauen+_+Wohnen/jugendhaus.html

Das neue Jugendhaus an der Hindenburgstraße bildet zusammen mit dem generationsübergreifenden Bürgerpark in den Eyachanlagen eine der wesentlichen grünen Schnittstellen der Gartenschau. Die Freianlagen rund um das Jugendhaus sollen zusammen mit dem Generationenpark im Rahmen der Gartenschau 2023 konzipiert und hergestellt.

Zur planungsrechtlichen Standortsicherung wurde am 30. Januar 2018 das vorliegende Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das nun zur Überplanung anstehende ca. 1.021 m² große Areal an der Hindenburgstraße umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 3415/3 und 3415/5 sowie Teilflächen der städtischen Grundstücke Flst.Nr. 3420 und Flst.Nr. 3418/1. Im Osten grenzt ein großzügiger Baumbestand und im Weiteren die Eyach an. Die nördlich angrenzende städtische Fläche ist verpachtet und wird zeitlich befristet noch als Tennisanlage genutzt. Westlich der Hindenburgstraße grenzt ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungen, südlich eine Wohnbebauung an.

Durch den Neubau des Jugendhauses und die Entwicklung attraktiver Freianlagen wird die derzeit eher wenig attraktive Grünanlage an der Eyach zu einem belebten Ort mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Der im Rahmen der Gartenschau entstehende generationsübergreifende Bürgerpark in den Eyachanlagen wird als Daueranlage nachhaltig ein Ort für Spiel und Freizeit für Jugendliche sowie für alle Generationen. Das Jugendhaus bietet im Zusammenspiel mit dem generationsübergreifenden Bürgerpark große Chancen, wie sie an keinem anderen Standort in der Innenstadt in dieser Art und Weise gegeben wäre.

Bebauungsplanentwurf/ Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan soll die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Grundlage für den Bau des eingeschossigen Jugendhauses schaffen. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das zukünftige Baufenster. Die Außenbereiche und der umliegende Park sollen in einem gesonderten Verfahren überplant werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Jugendhaus“ ausgewiesen. Maßgeblich für die weiteren Festsetzungen sowie für die gestalterischen Vorgaben ist der Entwurf des Architekturbüros berger röcker görk sowie der entsprechende Baubeschluss des Gemeinderates. Das Jugendhaus soll nach den neusten technischen Anforderungen an den Lärmschutz errichtet werden.

Die Fläche liegt derzeit noch im Überflutungsbereich HQextrem der Hochwassergefahrenkarte der LUBW, was auch im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich dargestellt ist. Im Rahmen der Freiflächenplanungen für den Generationenpark werden durch Geländeanpassungen die Flächen künftig außerhalb des Überflutungsbereiches liegen.

Im Vorfeld wurden bereits archäologische Sondagen im Bereich des ehemaligen Mühlkanals vorgenommen, wobei keine archäologischen Zeugnisse dokumentiert werden konnten.

Für die angrenzende Grünanlage und die Außenanlagen wurde ein Lärmgutachten beauftragt. Das Gutachten fließt dann in die weitere Planung zum Aktivpark ein.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB berichtigt und das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff- Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es handelt sich um ein soziales Infrastrukturvorhaben. Nachdem die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegen, kann das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben und der Innenentwicklung kann in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Überplanung des Bereiches trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. Durch die Ermöglichung der Nachverdichtung im Innenbereich werden entsprechende Flächen im Außenbereich geschont und der Landschaftsverbrauch reduziert.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/ und Ausgleichsbilanzierung kann abgesehen werden. Für Eingriffe in Natur und Landschaft ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. kein Ausgleich erforderlich. Die Eingriffe sind jedoch zu minimieren.

Umsetzung der Planung

Der Baubeginn ist für Herbst 2019 vorgesehen. Auf die entsprechenden Vorlagen des Amtes für Hochbau und Gebäudewirtschaft wird verwiesen. Das Genehmigungsverfahren kann parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Die Entscheidung erfolgt auf der Grundlage der §§ 33 bzw. 34 Baugesetzbuch (BauGB). Für die beantragte Förderung ist Voraussetzung, dass die Baumaßnahme im Frühjahr 2021 abgeschlossen ist.

Sabine Stengel