

B e b a u u n g s p l a n

u n d

Ö r t l i c h e B a u v o r s c h r i f t e n

„Jugendhaus Hindenburgstraße“

in Balingen

Begründung

Stand: 12.04.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	3
2	Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation	3
3	Bebauungsplanverfahren	4
4	Regionalplan	5
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	5
6	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.....	6
7	Belange des Umweltschutzes.....	6
7.1	Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	6
7.2	Ermittlung der Planauswirkung	6
7.2.1	Bestandbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter	7
7.2.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	8
7.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	8
7.2.4	Naturschutz, Artenschutz.....	8
8	Nachrichtliche Übernahmen.....	8
9	Lärmkonflikte.....	9
10	Erschließung des Bebauungsplangebietes	9
11	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange.....	10
11.1	Planungsziel und städtebauliche Konzeption.....	10
11.2	Flächen für den Gemeinbedarf	11
11.3	Maß der baulichen Nutzung	11
11.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
11.5	Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	12
12	Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	12

1 Umfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nrn. 3415/1 (Teilbereich), 3415/3, 3415/5, 3418/1 (Teilbereich) und 3420 (Teilbereich) im Norden Balingens, westlich der Eyach.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1.020 qm.

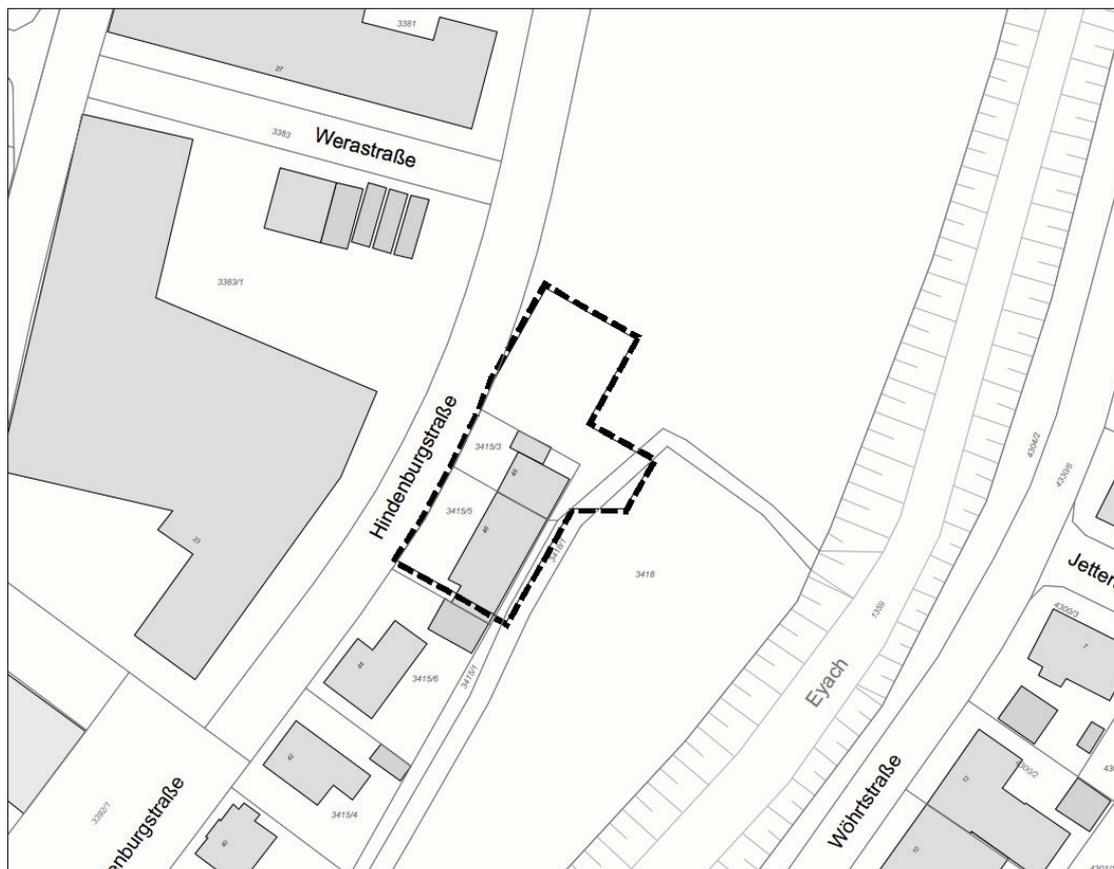


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Erforderlichkeit der Planung / Städtebauliche Ausgangssituation

Das bestehende Jugendhaus in der Inselstraße 16 entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein funktionales und attraktives Jugendhaus. Das geplante Jugendhaus ist Bestandteil des generationenübergreifenden Bürgerparks, welcher als gesamtheitliches Konzept im Rahmen der Gartenschau 2023 umgesetzt wird. In der Rahmenplanung zur Gartenschau 2023 ist die Verlagerung des Jugendhauses in den Bürgerpark in den Eyachanlagen dargestellt. Das neue Jugendhaus bildet zusammen mit dem Bürgerpark in den Eyachanlagen eine der wesentlichen grünen Schnittstellen der Gartenschaukonzeption und ist als Daueranlage nachhaltig ein Ort für Spiel und Freizeit.

Dem Bauleitverfahren ging eine intensive Standort- und Entwurfsfindung voran. Neben dem bereits angedachten Standort des neuen Jugendhauses in der Hindenburgstraße, im Bereich des künftigen generationenübergreifenden Bürgerparks in den Eyachanlagen wurden weitere Standorte, wie das Umfeld Hobbylandhalle (Auf Jauchen), Bahnhofsumfeld, Färberstraße 8, Strasserareal/ Eyachbogen und Jugendhaus Insel im Hinblick auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Jugendlichen untersucht. Die Lage am künftigen Bürgerpark an der Hindenburgstraße erfüllt als einziger Standort alle Anforderungen einer adäquaten Nutzung eines Jugendhauses sowie die Wünsche der Jugendlichen. Der Standort wurde am 19. Dezember 2017 (Beschluss 2017/331) vom Gemeinderat beschlossen.

Das Plangebiet umfasst ca. 1.020 qm und liegt nördlich der Innenstadt. Im Osten wird das Plangebiet von einem großzügigen Baumbestand und im Weiteren von der Eyach begrenzt. Die nördlich angrenzende städtische Fläche ist verpachtet und wird im Rahmen des Vereinsports als Tennisanlage genutzt. Westlich der Hindenburgstraße liegt ein Gewerbegebiet mit entsprechenden Nutzungen. Zu den südlich angrenzenden Wohnhäusern (das unmittelbar angrenzende Wohngebäude befindet sich im städt. Eigentum) kann durch den großzügigen Grundstückszuschnitt ausreichend Abstand gehalten werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken Flst.Nr. 3415/3 und 3415/5 Garagen, die sich in sehr schlechten baulichen Zustand befinden und abgerissen werden.

Im Rahmen eines europäischen Vergabeverfahrens (mehrstufiges Vergabe- und Verhandlungsverfahren) wurde die räumliche Anordnung und Konzeption der beabsichtigten Bebauung sowie das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Nutzungswünsche der Jugend (intensive Jugendbeteiligung) und der Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen für das Gesamtareal zur Gartenschau 2023 untersucht bzw. aufgezeigt. Die architektonische Konzeption des Siegerentwurfes bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes über das gesamte Plangebiet.

Der Bebauungsplan soll die bauplanungs-rechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des neuen Jugendhauses an der Hindenburgstraße schaffen.

3 Bebauungsplanverfahren

Am 30.01.2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Jugendhaus Hindenburgstraße“ gemäß § 2 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen sowie Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der Planung werden Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert, es werden die Voraussetzungen für die Nachverdichtung (soziales Infrastrukturvorhaben) geschaffen. Die Planung trägt dazu bei, dass der erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird und damit den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz der freien, un bebauten Landschaft Rechnung getragen werden kann.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Der Bebauungsplan Jugendhaus Hindenburgstraße umfasst eine Grundfläche von 860 qm.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt gemäß § 13a Abs.2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen wird,
- die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB,

- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.
- Mögliche Abweichungen von Darstellungen des Flächennutzungsplans können, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs.2 BauGB angepasst werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt beziehungsweise wird mit der Bebauungsaufstellung gewährleistet.

4 Regionalplan

Die Stadt Balingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 als Mittelzentrum im ländlichen Verdichtungsraum ausgewiesen. Aufgabenschwerpunkt ist in den Siedlungsbereichen (Mittelzentrum Kernstadt) Wohnbauflächen und/ oder gewerbliche Bauflächen für den überörtlichen Bedarf zu konzentrieren und auszuweisen.

Der Regionalplan weist in der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich Siedlungsflächen für Wohnen/ Mischgebiet aus.

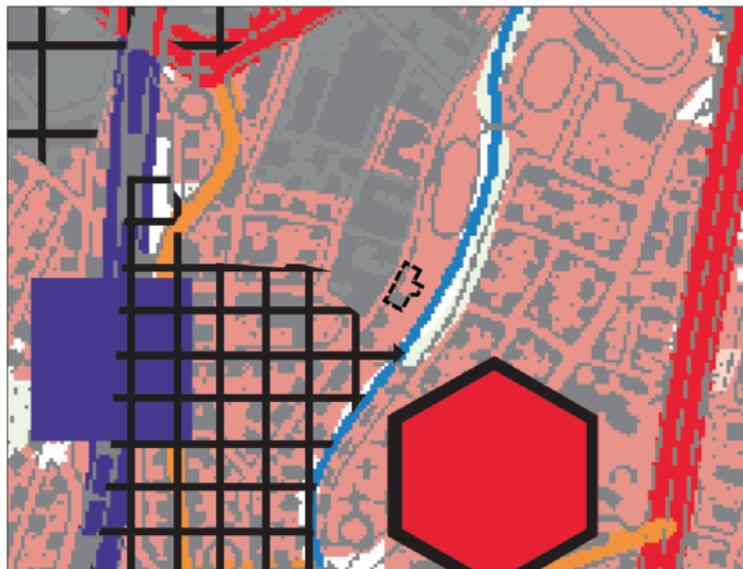


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/ Geislingen stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen sowie Grünflächen dar. Der Flächennutzungsplan wurde am 08.03.2002 verbindlich.

Innerhalb von Wohnbauflächen sind Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Der Bebauungsplan bildet die Umrisse des geplanten Jugendhauses ab. Der Geltungsbereich ragt zum Teil im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünflächen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf. Im Zuge der Gartenschau 2023 werden die Grünflächen gestaltet und weiterentwickelt und binden das Jugendhaus in die begleitende grüne „Flusslandschaft“ ein. Der Bebauungsplan ist demnach nach § 8 BauGB

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a BauGB angepasst.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP

6 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist als beplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen.

7 Belange des Umweltschutzes

7.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter z.B. aufgrund besonderer, überdurchschnittlicher Eigenschaften oder einem besonderen Schutzstatus wie bspw. NATURA 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es muss kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

7.2 Ermittlung der Planauswirkung

Bei der Abwägung sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innenbereichsfläche nördlich der Balingen Innenstadt. Derzeit befinden sich auf der Fläche Garagen sowie ein Teil des Parks mit Baumbestand entlang der Eyach. Für die Umsetzung der Planung werden alle Gebäude abgerissen sowie bestehende Gehölze gerodet. Innerhalb des Plangebiets sind keine wesentlichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

7.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden / Fläche	
Bestand	Da es sich um eine Innenbereichsfläche handelt, liegen keine Bodenschätzungsdaten der BK 50 vor. Auf den bisher unbebauten Flächen ist von einer mittleren Wertigkeit der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Auf bereits überbauten und versiegelten Flächen (ca. 50% des Plangebiets) sind die Bodenfunktionen erloschen. Durch die Planung gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Die negativen Folgen werden durch die Dachbegrünung gemindert.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die örtlichen Bodenfunktionen von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird von jungquartären Flusskiesen und Sanden (GWL) gebildet und ist von hoher Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Es besteht eine Vorbelastung durch Versiegelung. Auf versiegelten Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser nicht mehr versickern, es erfolgt eine entsprechende Retention und gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung und auf den Wasserhaushalt ist das Gebiet aufgrund der Vorbelastung und des geringen Flächenumfangs von geringer Bedeutung .
Klima / Luft	
Bestand	Auf den Freiflächen kann potenziell Kaltluft gebildet werden, die siedlungsrelevante Bedeutung ist jedoch aufgrund der Flächengröße als gering einzuschätzen. Die Bäume besitzen klimatische Filter- und Regenerationsfunktionen. Die angrenzende Eyach wirkt als Luftleitbahn. Vorbelastungen bestehen durch Verkehrsimmissionen. Mittels Festsetzungen im B-Plan (Dachbegrünung) und unter Berücksichtigung der Gebäudestellung können Beeinträchtigungen des Kleinklimas reduziert werden.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft ist das Gebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Landschaftsbild / Erholung	
Bestand	Die Fläche ist zum Teil überprägt (Garagen) und von geringer Wertigkeit. Die übrige Teilfläche des Gebiets gehört einem öffentlichen Park mit Naherholungsfunktion an. Durch die Planung geht eine geringe Fläche des Parks verloren, es ist jedoch mit keiner relevanten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion zu rechnen. Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe mindern eventl. Beeinträchtigungen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild-, Landschaftsbild / Erholung ist das Gebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Arten / Biotope und biologische Vielfalt	
Bestand	Der Biotoptypenbestand ist überwiegend von geringer (Gebäude, versiegelte Flächen) bis mittlerer (Park) Wertigkeit. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten haben sich nicht ergeben. Durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Kontrolle vor Gebäudeabriss) können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten / Biotope ist das Plangebiet von geringer Bedeutung .
Mensch / Gesundheit	
Bestand	Eine Vorbelastung bezüglich Immissionen und Lärm ist durch die Hindenburgstraße und die nördlich angrenzenden Tennisplätze gegeben. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet ergeben sich nicht. Die Planung selbst führt zu keinen erheblichen Lärmbeeinträchtigungen auf die angrenzende Wohnbebauung.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Bewertung	Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
-----------	---

7.2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Die damit verbundenen Wechselwirkungen wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbildes sind jedoch aufgrund der genannten Vorbelastungen und des geringen Flächenumfangs als unerheblich zu bewerten.

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u.a. zum Maß der baulichen Nutzung (max. Gebäudehöhe) sowie zur zeitlichen Begrenzung von Fällungs-, Rodungs- und Abrissarbeiten in den Bebauungsplan eingeflossen.

7.2.4 Naturschutz, Artenschutz

Der Geltungsbereich umfasst die Umrisse des geplanten Jugendhauses. In den umfangreichen Baumbestand wird für die Aufstandsfläche des Gebäudes und dessen straßenseitige Erschließung eingegriffen. Die betroffenen Bäume wurden bereits gefällt. Dabei wurden die Baumfällungen auf das absolut notwendige Maß beschränkt. Für den unmittelbar angrenzenden Baumbestand sind während der Bauzeit wirksame Baumschutzmaßnahmen entsprechend den geltenden Regelwerken durchzuführen.

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt (Planstatt Senner, Stand Januar 2019), und jeweils für den betroffenen Gebäudebestand sowie den Baumbestand im Bereich örtliche Begehungen zur Bestandserfassung durchgeführt. Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten haben sich nicht ergeben. Die vorsorgliche Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen wird im Bebauungsplan aufgenommen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀) der Eyach gemäß Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg. Es befindet sich jedoch teilweise im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}). Dies bedeutet, dass das Plangebiet bei einem statistisch auftretendem Extremhochwasserereignis in den im Plan gekennzeichneten Bereichen überschwemmt werden kann. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten, ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser überschwemmt werden (HQ_{extrem}) grundsätzlich möglich. Es sollten allerdings Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und –rückhaltung Beachtung finden. Gebäude sollten hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. In Frage kommende Anpassungen könnten sein: Die Anpassung der Höhenlage im Hinblick auf die zu erwartenden Hochwasserspiegel, der Ausschluss von bestimmten Nutzungen in gefährdeten Geschossen und die Wahl geeigneter Baumaterialien. Auch eine hochwasserangepasste Gründung und Gebäudeausstattung, die Abdichtung von Ver- und Entsorgungswegen und – ganz entscheidend – die Sicherung der Installation für Strom, Gas oder von Öltanks sollen dazu beitragen spätere Schäden und Gefahren zu vermeiden.

Die Fläche liegt derzeit teilweise noch im Überflutungsbereich HQ 100 und 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.

9 Lärmkonflikte

Das Jugendhaus ist Bestandteil des generationenübergreifenden Bürgerparks, welcher als gesamtheitliches Konzept im Rahmen der Gartenschau 2023 umgesetzt wird.

Dem Bauleitverfahren ging eine intensive Standort- und Entwurfsfindung voran. Neben dem bereits angedachten Standort des neuen Jugendhauses in der Hindenburgstraße, im Bereich des künftigen Bürgerparks in den Eyachanlagen wurden weitere Standorte, wie das Umfeld Hobbylandhalle (Auf Jauchen), Bahnhofsumfeld, Färberstraße 8, Strasserareal/ Eyachbogen und Jugendhaus Insel im Hinblick auf die Anforderungen und Bedürfnisse der Jugendlichen untersucht. Die Lage am künftigen Bürgerpark an der Hindenburgstraße erfüllt als einziger Standort alle Anforderungen einer adäquaten Nutzung eines Jugendhauses sowie die Wünsche der Jugendlichen. Das Grundstück in der Hindenburgstraße befindet sich in Innenstadtnähe, in Nähe zu einem Supermarkt und die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln ist hinreichend gewährleistet. Der Standort in der Hindenburgstraße ist somit zentral und doch ausreichend randständig (Abstand zu Anwohnern), um die Lärmproblematik im Hinblick auf Ruhestörungen der Nachbarschaft, wie sie momentan am bestehenden Standort (Jugendhaus Insel) vorherrscht, zu entschärfen.

Das Jugendhaus selbst wird nach den neusten technischen Anforderungen an den Lärmschutz errichtet. Mit gezielten passiven Schallschutzmaßnahmen erfüllt der Bau des neuen Jugendhauses die Anforderungen an den Schallschutz. Die Schallschutzmaßnahmen am Jugendhaus sind unter anderem Lärmschutzfenster/ -türen und Dämmung der Außenwände. Durch die Ausstattung des Gebäudes mit einer Lüftungs- und Klimaanlage können Veranstaltungen und Konzerte ohne Lärmbelästigung der Anwohner stattfinden, da Fenster geschlossen bleiben können.

Durch den neusten Stand der Technik an passiven Lärmschutzmaßnahmen am Jugendhaus sowie die Gestaltung des generationenübergreifenden Bürgerparks werden schädliche Umwelteinwirkungen vermieden sowie auf ein Mindestmaß reduziert.

10 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet ist über die Hindenburgstraße an das innerstädtische sowie überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

Der Grünzug entlang der Eyach ist über fußläufige Wege innerhalb und angrenzend des Plangebiets zu erreichen. Die Wegebeziehungen sollen erhalten bleiben.

Die für die Erschließung des Gebietes erforderlichen Wasser- und Abwasserleitungen, Leitungen zur Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind bereits im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Im Geltungsbereich liegen ein Mittelspannungskabel und eine Wasserhauptleitung der Stadtwerke Balingen. Die Leitungen der Stadtwerke Balingen werden im Zuge der Erschließungsplanung des Jugendhauses sowie dann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in den benachbarten Bürgerpark zur Gartenschau 2023 verlegt und dort mit einem 3,0 m breiten Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird gesammelt und geführt in die Eyach eingeleitet.

Innerhalb des Bebauungsplanes befinden sich ein Mittelspannungskabel sowie eine Wasserhauptleitung der Stadtwerke Balingen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wer-

den diese in den direkt angrenzenden generationenübergreifenden Bürgerpark zur Gartenschau 2023 verlegt und mit einem 3,0 m breiten Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert.

11 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

11.1 Planungsziel und städtebauliche Konzeption

Über das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen und attraktiven Jugendhauses an der Hindenburgstraße geschaffen werden, so dass eine städtebaulich geordnete Entwicklung in integrierter Lage gewährleistet werden kann. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt und werden durch diese entwickelt. Im Rahmen eines europäischen Vergabeverfahrens wurde die räumliche Anordnung und Konzeption der beabsichtigten Bebauung sowie das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Nutzungswünsche der Jugend (intensive Jugendbeteiligung) und der Berücksichtigung von Entwicklungspotenzialen für das Gesamtareal zur Gartenschau 2023 untersucht bzw. aufgezeigt. Die architektonische Konzeption des Siegerentwurfes (Architekturbüro berger röcker gorg architekten, Stuttgart, Abbildung 4) bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes über das gesamte Plangebiet.

Entlang der Hindenburgstraße entsteht ein eingeschossiges Gebäude mit teilweise überhohem Geschoss für eine geplante Trampolinanlage, sowie einem im Umfang untergeordneten Dachgeschoss für Technik und Nebenräumen. Die Dachflächen des Gebäudes werden als begrüntes Flachdach ausgeführt. Das Gebäude wird über eine Rampe von der Hindenburgstraße aus barrierefrei erschlossen.

Durch die Kubatur des Gebäudes wird ein weitestgehender Erhalt des gesunden Baumbestandes im Umfeld des Jugendhauses erreicht. Das Gebäude als Teil des geplanten generationenübergreifenden Bürgerparks im Rahmen der Gartenschau 2023 wird freiraumplanerisch an die Eyachanlagen mit ihren Grünflächen sowie Wegebeziehungen an- und eingebunden.



*Abbildung 4: Architektur-Siegerentwurf
Überarbeitung (Architekturbüro berger röcker
gorg architekten, Stuttgart)*

Folgende Festsetzungen werden zur Umsetzung dieser Ziele getroffen:

11.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Entsprechend den städtebaulichen und politischen Zielen wird eine Fläche für den Gemeinbedarf – Jugendhaus sowie den damit verbundenen weiteren sozialen, kulturellen und sportlichen Nutzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Damit sind die geplanten Nutzungen, wie das Jugendhaus, aber auch andere Nutzungen aus dem Spektrum der Jugendpflege und der Kultur zulässig.

Das neue Jugendhaus bildet zusammen mit dem generationenübergreifenden Bürgerpark in den Eyachanlagen eine der wesentlichen grünen Schnittstellen der Gartenschaukonzeption und ist als Daueranlage nachhaltig ein Ort für Spiel und Freizeit.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht hier eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke in Bezug auf die sehr eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Freiraumanlagen entlang der Eyach. Die Gemeinbedarfsfläche als Teil des generationenübergreifenden Bürgerparks in den Eyachanlagen kann somit als Daueranlage nachhaltig als Ort für Spiel und Freizeit genutzt werden.

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) - Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen (EFH) orientiert sich an der Erschließungsstraße sowie am bestehenden Gelände. Zur architektonischen Ausformung der einzelnen Gebäude bzw. des Gebäudes ist ein Höhenspielraum von 0,5 m zugelassen. Dies bedeutet, dass die EFH des Jugendhauses nach der DIN Norm 19700 (HQ 100 + 50 cm) festgesetzt wird. Das neue Gebäude fügt sich somit in das Gelände und das bestehende Ortsbild harmonisch ein. Es wird eine einheitliche Höhenentwicklung entlang des Straßenzuges gesichert.

Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse

Für das Plangebiet werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung unter Beachtung der Umgebungsbebauung, die Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes entsprechen der gewünschten innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Maßstäblichkeit der angrenzenden städtebaulichen Räume.

Die maximale Gebäudehöhe GH ist so festgesetzt, dass die Höhenentwicklung des Gebäudes städtebaulich verträglich, im Sinne der Einbindung und nachbarschaftlichen Rücksichtnahme, begrenzt ist. Innerhalb dieser Höhe ist es möglich, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren.

Das neue Gebäude bildet straßenbegleitend somit ein adäquates, städtebauliches Gegenüber und formuliert eine klare Raumkante entlang der Straße in Abstufung zum Freiraum der Eyach. Der Straßenraum wird städtebaulich gefasst ohne aber in seiner Höhe und Geschossigkeit mit seiner sensiblen Umgebung zum freien Landschaftsraum in Konkurrenz zu treten.

11.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Festsetzung der Baugrenze orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption

und sichert das städtebauliche Ziel einer Einzelhausbebauung mit dem Erhalt der städtischen Vernetzung der baulichen und landschaftlichen Strukturen an diesem Standort im Übergang zum generationenübergreifenden Bürgerpark in den Eyachanlagen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist das Baufenster daher relativ eng gefasst.

11.5 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung sowie dem Schutz der Natur und Landschaft.

Die extensive Begrünung der Dachflächen trägt zur Verbesserung des Stadtklimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständigung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

12 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Im Rahmen der Flexibilität bei Flächen für den Gemeinbedarf werden keine Dachformen festgesetzt. Jedoch sind Dachflächen zu begrünen.

Ziel der weiteren Örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise Einfluss auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen zu nehmen. Sie sind im Hinblick auf die besondere städtebauliche Lage des Plangebietes im Landschaftsbild und zur Ortsbildgestaltung erforderlich. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, innerhalb dessen ein einheitliches und geordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes gewährleistet ist.

Bei den Festsetzungen zu Werbeanlagen gilt die Werbeanlagen- und Automatenatzung der Stadt Balingen von 16.07.2008. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen haben das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen, jedoch eine Werbemöglichkeit generell zu eröffnen. Insofern werden Werbeanlagen in ihrer Größe beschränkt. Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.