

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 18.09.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 01.10.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Jugendhaus Hindenburgstraße", Balingen

Satzungsbeschluss

Anlagen: 10

1. Abwägungsvorschlag
2. Fortgeführtes Wettbewerbsergebnis
- 2a Schnitt Süd/Ost und Nord/Ost
- 2b Schnitt Nord/West und Süd/West
3. 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
8. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Planstatt Senner vom 30.08.2019
9. Lärmgutachten, Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Juni 2019
10. Berichtigung Flächennutzungsplan

Beschlussantrag:

Über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019 eingegangenen Anregungen wird entsprechend dem Abwägungsvorschlag zur Beratungsvorlage (Anlage 1) abgewogen und entschieden.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Jugendhaus - 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 geändert und das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarfsflä-

che mit Zweckbestimmung „Jugendhaus“ dargestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das neue Jugendhaus an der Hindenburgstraße bildet zusammen mit dem generationsübergreifenden Bürgerpark in den Eyachanlagen eine herausragende grüne Schnittstelle der Gartenschau 2023.

Am 30. Januar 2018 wurde zur planungsrechtlichen Sicherung des Jugendhauses das Bebauungsplanverfahren für das rund 1.021 m² große Baugrundstück eingeleitet. Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplanentwurf am 28. Mai 2019 gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung erfolgten im Anschluss.

Zwischenzeitlich wurde der notwendige Grunderwerb durchgeführt; die Grundstücksneuordnung ist abgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich in städtischem Eigentum.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird das Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

Standort

Das alte Jugendhaus Insel an der Wilhelmstraße entspricht aufgrund gravierender baulicher und struktureller Mängel nicht mehr den Anforderungen an ein funktionelles und attraktives Jugendhaus. Untersuchungen haben ergeben, dass weder ein Umbau noch die Sanierung, noch die statische Ertüchtigung zielführend oder verhältnismäßig sind.

Die Stadt Balingen beantragte daher im Jahr 2017 die Aufnahme in das Förderprogramm SIQ (Soziale Integration im Quartier) von Bund und Land. Die Förderzusage beinhaltet einen Förderzuschuss von mindestens 526.000,00 Euro für den Neubau eines Jugendhauses. Im Sinne der Fördervoraussetzungen soll ein integratives Gesamtkonzept für Jugendliche geschaffen werden.

Um die Bedürfnisse der späteren Nutzer des Jugendhauses in den Planungsprozess miteinzu beziehen, wurde zur Standort- und Entwurfsfindung des Jugendhausneubaus eine intensive Beteiligung der Jugendlichen in mehreren Phasen durchgeführt. Das Jugendhaus am Standort Hindenburgstraße bietet im Zusammenspiel mit dem generationsübergreifenden Bürgerpark große Chancen, wie sie an keinem anderen Standort in der Innenstadt in dieser Art und Weise vorhanden sind.

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 wurde der neue Standort für das Jugendhaus an der Hindenburgstraße durch den Gemeinderat beschlossen.

Sanierungsgebiet

Am 13. September 2017 beschloss der Gemeinderat die vorbereitenden Untersuchungen zur Ausweitung des Sanierungsgebietes für den Standort Hindenburgstraße.

Die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um den Teilbereich „Jugendhaus/Aktivpark“ erfolgte mit Rechtskraft 26. Juli 2018.

[https://www.balingen.de/Startseite/Planen +Bauen+ +Wohnen/Ergaenzungsbereich+Innenstadt+II.html](https://www.balingen.de/Startseite/Planen+Bauen+Wohnen/Ergaenzungsbereich+Innenstadt+II.html)

Gartenschau 2023

Die Freianlagen rund um das Jugendhaus werden zusammen mit dem Generationenpark im

Rahmen der Gartenschau 2023 konzipiert und hergestellt.

Nach Abschluss der Planungen wird für dieses Areal ein weiteres Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Jugendbeteiligung

Die Stadt Balingen ging bei der Standort- und Entwurfsfindung für das Jugendhaus mit einem beispielhaften Partizipationsprojekt neue Wege in der Jugendbeteiligung.

Die Bedürfnisse der späteren Nutzer des Jugendhauses konnten so in den Planungsprozess einbezogen werden. Mehrere Beteiligungsphasen wurden durchgeführt.

Insgesamt handelt es sich um ein sogenanntes Leuchtturmprojekt in der Kinder- und Jugendbeteiligung.

Wettbewerb, Verfahren und Architektur

Der Entwurf des Architekturbüros berger röcker gork bildet die Grundlage für den nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan.

Zur Entwurfsfindung wurde ein offener europaweiter Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Zehn Bewerber wurden ausgewählt, um einen Lösungsansatz für das Jugendhaus zu erarbeiten. Die weitere Ausarbeitung erfolgte durch drei Büros. In zwei Stufen hatten die Jugendlichen die Möglichkeit die Entwurfsskizzen per Whatsapp-Chat zu kommentieren. Die Anregungen und Kommentare wurden ausgewertet. Die Entwürfe erhielten so eine zweimalige Überarbeitung und Optimierung. Die finalen Entwürfe wurden ausgestellt, diskutiert und von den Jugendlichen bewertet. Abschließend präsentierten die drei Architekturbüros ihre Ideen einem Komitee, welches unter Berücksichtigung des Votums der Jugendlichen und den üblichen Zuschlagskriterien eine Empfehlung aussprach. Der ausgewählte Entwurf wurde nochmals im Wege der Beteiligung angepasst und anschließend vom Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen.

Am 24. Juli 2018 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Beauftragung des Büros berger röcker gork. Am 25. September 2018 wurde der Baubeschluss für das neue Jugendhaus an der Hindenburgstraße beschlossen. Der barrierefreie eingeschossige Neubau des Jugendhauses in Holzkonstruktion wird als eigenständiger Solitär in die zur Landesgartenschau 2023 neugestalteten Eyach-Anlagen integriert.

Die Bauweise mit heimischen und regenerativen Ressourcen, sowie der Einsatz von zeitgemäßer Gebäudetechnik und Baustandards, tragen zu einem nachhaltigen Gebäude bei. Die einzelnen Nutzungsbereiche verzahnen sich mit dem umgebenden Grünraum und erzeugen dadurch differenzierte und qualitative Innen- und Außenräume.

Homepage der Stadt Balingen

Ausführliche Informationen und Pläne:

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

Bebauungsplan/ Örtliche Bauvorschriften

Mit dem nun zum Satzungsbeschluss anstehenden Bebauungsplan werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen für den Bau des neuen Jugendhauses geschaffen.

Als Art der baulichen Nutzung ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Jugendhaus“ ausgewiesen. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das zukünftige Baufenster. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist ein eingeschossiges Jugendhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m und einem begrünten Flachdach festgesetzt.

Im Vorfeld wurden archäologische Sondagen im Bereich des ehemaligen Mühlkanals vorgenommen, wobei keine archäologischen Zeugnisse dokumentiert werden konnten. Im Verfahren wurde eine Lärmuntersuchung erstellt. Die Fläche des neuen Jugendhauses liegt derzeit noch im Überflutungsbereich HQ extrem der Hochwassergefahrenkarte der LUBW, was auch im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt ist. Im Rahmen der Freiflächenplanungen für den Generationenpark werden durch Geländeanpassungen die Flächen künftig außerhalb des Überflutungsbereiches liegen.

Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff- Ausgleich

Am 28. Mai 2019 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 24.06.2019 bis einschließlich 26.07.2019. Über die eingegangenen Anregungen soll entsprechend dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) entschieden werden. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Jugendhaus - Hindenburgstraße“ sollen nun in der ausgelegten Fassung als Satzung beschlossen werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es handelt sich um ein soziales Infrastrukturvorhaben. § 13a Baugesetzbuch kam daher zur Anwendung. Die Überplanung des Bereiches trägt dazu bei, dass der bereits erschlossene, innerörtliche Zusammenhang weiterentwickelt wird. 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 zu minimieren.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Grünfläche dar. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a BauGB berichtigt und das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Jugendhaus“ dargestellt.

Umsetzung der Planung

Der Baubeginn erfolgt im September 2019. Für die beantragte Förderung ist Voraussetzung, dass die Baumaßnahme im Frühjahr 2021 abgeschlossen ist.

Sabine Stengel