

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 17.01.2018	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 30.01.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften ‚Jugendhaus Hindenburgstraße‘, Balingen

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 2

1. Abgrenzungsplan
2. Luftbild

Beschlussantrag:

Für den im beigefügten Abgrenzungsplan enthaltenen Bereich „Jugendhaus“ werden ein Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel aufgestellt, die Bebaubarkeit und die zukünftige Nutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungen zu regeln.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Ermittlung der durch den Bebauungsplan verursachten Kosten ist derzeit noch nicht möglich. Sie werden mit der Billigung des Bebauungsplanes mitgeteilt.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das bestehende Jugendhaus in der Inselstraße 16 entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein funktionales und attraktives Jugendhaus.

Bei dem nun zur Überplanung anstehenden, ca. 1.700 m² großen Areal an der Hindenburgstraße handelt es sich um den im Dezember 2017 vom Gemeinderat beschlossenen Standort. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 3415/3 und 3415/5 sowie Teilflächen der städtischen Grundstücke Flst.Nr. 3420 und Flst.Nr. 3418/1. Nach einem Erwerb der Grundstücke Flst.Nr. 3415/3 und 3415/5 durch die Stadt sollen die vorhandenen Garagen, die sich in sehr schlechten baulichen Zustand befinden, abgerissen werden.

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 Vereinssports 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.

Förderprogramm Soziale Integration im Quartier (SIQ)/ Erweiterungsgebiet Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“

Im März 2017 erhielt die Stadt Balingen eine Förderzusage in Höhe von 526.000,- Euro für einen Jugendhausneubau im Rahmen des Förderprogramms Soziale Integration im Quartier (SIQ).

Voraussetzung für eine Förderung des Jugendhausneubaus ist, dass die geförderte Maßnahme in einem Gebiet der städtebaulichen Erneuerung liegt.

Die Anforderung werden in Form der Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um den Teilbereich „Jugendhaus/Aktivpark“ erfüllt. Das zukünftige Erweiterungsgebiet „Jugendhaus/Aktivpark“ ist über die Karlstraße mit dem Teilgebiet ‚Bahnhofstraße‘ räumlich verbunden. Die Erweiterungsfläche beinhaltet neben den Flächen für den geplanten neuen Jugendhausstandort an der Hindenburgstraße den gesamten Bereich des künftigen, im Rahmen der Gartenschau geplanten Aktivparks sowie die Anbindung von Aktivpark und Jugendhaus über den Straßenraum der Karlstraße an den Bahnhof und ZOB.

Mit Beschluss vom 26.09.2017 (Vorlage Nr. 2017/234) wurde die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes geplant. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Erweiterungssatzung soll im 1. Quartal 2018 im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen werden.

Jugendhaus und Gartenschau 2023

In der Rahmenplanung zur Gartenschau 2023 war die Verlagerung des Jugendhauses in den Aktivpark bzw. in die Eyachanlagen bereits angedacht und dargestellt. Das neue Jugendhaus wird zusammen mit dem Aktivpark in den Eyachanlagen eine der wesentlichen grünen Schnittstellen der Gartenschaukonzeption bilden. Als Daueranlage ist es nachhaltig ein Ort für Spiel und Freizeit für Jugendliche, wie alle Generationen.

Über das Gartenschaujahr hinaus ist eine fußläufig hochwertige Verbindung zwischen Jugendhaus und Bahnhof/ZOB über die Karlstraße ein wichtiges Ziel der Rahmenplanung.

Jugendbeteiligung/ Standortuntersuchungen/ Standortfestlegung

Um die Bedürfnisse der späteren Nutzer des Jugendhauses in den Planungsprozess miteinzu- beziehen, wird zur Standort- und Entwurfsfindung des Jugendhausneubaus eine intensive Beteiligung der Jugendlichen durchgeführt.

Die erste Phase der Jugendbeteiligung fand in der Woche vom 13. bis 17. November 2017 statt. Die wichtigsten Wünsche und Bedürfnisse der Jugendlichen zur Lage des Jugendhauses sind demzufolge die Nähe zu einem Supermarkt, die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Nähe zum Bahnhof oder Bushaltestelle, ausreichend Abstand zu den angrenzenden Anwohnern, um die Problematik der Ruhestörungen zu vermeiden, weitläufige und öffentliche nutzbare Freianlagen sowie die Nähe zur Innenstadt.

Die Lage am künftigen Aktivpark an der Hindenburgstraße erfüllt als einziger verfügbarer Standort alle Anforderungen der Jugendlichen. Er befindet sich gleichermaßen innenstadtnah und doch ausreichend randständig, um das Jugendhaus auch für lärmintensivere Veranstaltungen wie Konzerte nutzen zu können. Die genannten Kriterien bestätigen den schon zu Beginn der Rahmenplanungen für die Gartenschau angedachten Standort zur Verortung eines Jugendhausneubaus. Die diskutierte Lärmproblematik am bestehenden Standort ‚Insel‘ ist letztlich nicht vom Jugendhaus selbst, bzw. den beinhalteten Nutzungen ausgehend, sondern Folge von regelmäßig im direkten Umfeld stattfindenden losen Jugendtreffs auf öffentlichen (Parkierungs-)Flächen.

Mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 (2017/331) hat der Gemeinderat einstimmig den neuen Standort für das Jugendhaus beschlossen.

Planungsziel

Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sollen die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen und attraktiven Jugendhauses an der Hindenburgstraße im Plangebiet geschaffen werden.

Die im Bebauungsplanverfahren umzusetzende Architektur wird das Ergebnis eines intensiven Austauschs zwischen Jugendlichen, Architekten und Gremien sein.

In einem offenen Teilnahmewettbewerb werden zehn Bewerber aufgrund der fachlichen Eignung ausgewählt, die einen Lösungsansatz für die Bauaufgabe erarbeiten. Ein Komitee wählt aus diesen zehn Lösungsvorschlägen die besten drei für eine weitere Ausarbeitung aus. In zwei Stufen haben die Jugendlichen die Möglichkeit, per Whatsapp-Chat die Entwurfsskizzen zu kommentieren. Das Komitee wertet jeweils die Anregungen und Kommentare der Jugendlichen aus und gibt diese an die verbliebenen drei Architekturbüros weiter. Jede Idee erhält so eine zweimalige Überarbeitung und Optimierung. In einer Schlussveranstaltung werden die finalen Entwürfe ausgestellt, diskutiert und von den Jugendlichen in Form von Fragebögen bewertet. Abschließend präsentieren die drei Architekturbüros Ihre Ideen dem Komitee, welches schließlich unter Berücksichtigung des Votums der Jugendlichen und den üblichen Zuschlagskriterien eine Entscheidung über den zur weiteren Bearbeitung vorgesehenen Entwurf trifft. Dieser wird abschließend dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Der Prozess wird von einem Fachkomitee, das sich aus Jugendlichen, Gemeinderäten und den beteiligten Fachämtern zusammensetzt, begleitet. Auf die Vorlage Nr. 2017/232 vom 19. Dezember 2017 wird verwiesen. Der zur Umsetzung vorgesehene Siegerentwurf muss dann abschließend vom Gemeinderat der Stadt Balingen bestätigt und beschlossen werden.

Aufgrund dieses innovativen und intensiven Beteiligungsverfahrens kann davon ausgegangen werden, dass der Entwurf und das zukünftige Jugendhaus gerade bei der Jugend auf eine hohe

Wertschätzung und Akzeptanz stößt.

Das Bebauungsplanverfahren dient im Weiteren der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit. Sowohl das zukünftige Gebäude in seiner Architektur sowie die Nutzung sollen entsprechend festgesetzt werden. Angestrebt wird ein möglichst umfassender Erhalt des gesunden Baumbestandes im Umfeld des Jugendhauses. Mögliche Auswirkungen der Planung und Nachverdichtung, z.B. auf die Bebauung im näheren und weiteren Umfeld sowie auf naturräumlichen Gegebenheiten sollen im Verfahren untersucht werden. Geeignete Maßnahmen sind zu ermitteln. Sie werden nach einer Gewichtung im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

Das Jugendhaus wird als soziale und kulturelle Einrichtung eingestuft, welche in einem Mischgebiet allgemein zulässig ist.

Im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine allgemeine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Der Dialog zwischen Stadt, Jugendvertretern und der sich im weiteren Umfeld befindlichen Wohn- und Gewerbebebauung, soll in diesem Zusammenhang bedarfsorientiert geführt werden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen von 2001 stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist bei Ausweisung eines Mischgebietes nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Verfahren für Innenentwicklungsbebauungspläne nach § 13 a BauGB ermöglicht zudem ggf. eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Verfahren/ Umweltbericht/ Eingriff- Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren dient der Nachverdichtung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, 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.

Der nördlich angrenzende Aktiv-Park wird im Rahmen der Gartenschauplanung im Jahr 2018 weiterentwickelt und konkretisiert. Anschließend soll auch für dieses Areal ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Umsetzung der Planung

Das Vergabe- und Beteiligungsverfahren nach VgV für das Jugendhaus soll im ersten Halbjahr 2018, noch vor den Sommerferien 2018 zum Abschluss gebracht werden.

Die bauliche Umsetzung kann planmäßig ab Frühjahr 2019 erfolgen. Eine Inbetriebnahme des neuen Jugendhauses ist bis Jahresmitte 2020 bzw. vor Herbst/Winter 2020/2021 vorstellbar,

wobei die Freiflächen im Rahmen des geplanten Aktiv-Parks erst im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Gartenschau endgültig hergestellt werden können.

Sabine Stengel