



GEMEINDE GOMARINGEN

LANDKREIS TÜBINGEN

GEMARKUNG GOMARINGEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum Funpark"

Satzungsbeschlussbeschluss: 28.09.2021

Gemeinde Gomaringen

**Lindenstraße 63
72810 Gomaringen**

 **SSW** GMBH
PLANUNGSGRUPPE
STADTPLANUNG · VERKEHRSPLANUNG · ARCHITEKTUR
HOFERSTRASSE 9A · 71636 LUDWIGSBURG

INHALT

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
2.	DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES	2
2.1	Lage im Raum	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Vorliegende Bebauungspläne	5
3.4	Förmliches Aufstellungsverfahren	6
4.	BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN	6
4.1	Morphologische Voraussetzungen	7
4.2	Nutzungsstrukturen	7
4.3	Räumlich / bauliche Strukturen	8
4.4	Frei- / naturräumliche Strukturen	8
4.5	Verkehrs- und Erschließungsstrukturen	9
4.6	Eigentumsverhältnisse	9
5.	ABWÄGUNGSPROZESS	9
5.1	Gemeindeentwicklungskonzept 2040	9
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit / Jugendlichen	10
5.3	Alternative Standortprüfung	11
5.4	Standorteignung "Madach-Hägle"	12
6.	PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT	13
6.1	Nutzungskonzept	14
6.2	Bebauungskonzept	15
6.3	Grün- und Freiflächenkonzept	17
6.4	Erschließungskonzept	17
6.5	Ver- und Entsorgung	17
7.	UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	19
7.1	Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	19
7.2	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	19

7.3	Boden	20
7.4	Wasser	20
7.5	Klima, Luft	20
7.6	Landschaft	20
7.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	20
7.8	Wechselwirkungen	20
7.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	20
7.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
7.11	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	21
8.	SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	21
9.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	21
9.1	Art der baulichen Nutzung	21
9.2	Maß der baulichen Nutzung	22

1.

ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Gomaringen nimmt mit Ihrer unmittelbaren räumlichen Lage zum Oberzentrum Reutlingen / Tübingen Reutlingen u.a. eine wichtige Funktion als Wohnstandort wahr.

Dies umso mehr, da durch die Realisierung der sogenannten "Gomaringer Spange" mittelfristig die Anbindung an die Regionalstadtbahn Neckar-Alb vorgesehen ist, die zu einem weiteren Attraktivitätsschub führen wird.

Dabei ist es von zentraler Bedeutung, allen Bevölkerungsgruppen – insbesondere auch der Gruppe der Jugendlichen, die eine entscheidende Rolle bei der künftigen Entwicklung der Gemeinde einnehmen – ein zeitgemäßes und ansprechendes Infrastrukturangebot bereitstellen zu können.

Ein optimales Angebot an differenzierten Aktivitäts- und Aufenthaltsbereichen sowie spezifischen sportlichen und kulturell-sozialen Möglichkeiten ist essenziell, um eine hohe Identifikation der Jugendlichen mit ihrem Wohnort zu gewährleisten und als Wohnstandort für Familien attraktiv zu sein.

Aktuell besteht jedoch ein nur sehr eingeschränktes Angebot für Jugendliche in Gomaringen und den Nachbargemeinden an geeigneten und auf die Interessen der Jugendlichen abgestimmten Einrichtungen im Sinne von Treffpunkten, Freizeitgestaltung, etc.,.

Der momentane Jugendhausstandort / Jugendforum an der Nehrener Straße entspricht dabei mit dem veralteten Gebäudebestand und der verfügbaren Grundstücksfläche weder baulich noch freiräumlich den heutigen Bedürfnissen der Jugendlichen und lässt darüber hinaus keine perspektivisch nachhaltig-pädagogische Jugendarbeit zu.

Aus diesem Grund soll ein zeitgemäßes Angebot für Jugendliche, bestehend aus einem Jugendhaus und einem breit gefächerten Spektrum an unmittelbar angegliederten Frei- und Sportflächen, im Bereich des bereits bestehenden Infrastrukturschwerpunktes "Madach-Hägle" (Sport, Spiel, Freizeit, Kultur, Kinderbetreuung, Gastronomie, etc.) geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen am 26.11.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Madach-Hägle" zur Realisierung einer entsprechenden Infrastruktureinrichtung gefasst und darauf aufbauend ein Mehrfachbeauftragungsverfahren mit 5 eingeladenen Arbeitsgemeinschaften zur Ermittlung von Lösungsvorschlägen am o.g. Standort beschlossen.

Die konkreten Bedürfnisse und Anforderungen wurden dabei auch in umfassender Diskussion und Abstimmung im Rahmen einer Jugendbeteiligung mit den Jugendlichen ermittelt.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung, die auf die Vielfalt und die Vergabe eines Planungsauftrags für den Bau des Jugendhauses, der Skateanlage und die Gestaltung der Freiflächen abzielte, wurde ein 1. Preisträger bestimmt, dessen entwurflicher Beitrag den weiteren Planungsschritten zu Grunde zu legen ist.

Auf dieser Grundlage wurde die Planungsgruppe SSW, Ludwigsburg beauftragt, für den relevanten Entwicklungsbereich eine Änderung des vorliegenden Bebauungsplans als zwingend erforderliche planungs- bzw. formalrechtliche Voraussetzung für das eingeleitete Planungsverfahren zu erstellen.

Dabei lässt sich das angestrebte Planungsziel einer Gemeinbedarfseinrichtung mit dem Schwerpunkt Jugendzentrum im Rahmen der zentralen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Madach-Hägle" am vorgesehenen Standort nicht umsetzen.

Aus diesem Grund soll mit dem Bebauungsplanverfahren "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" entsprechendes Planungsrecht zur Realisierung des o.g. Vorhabens geschaffen werden.

2. **DEFINITION DES PLANUNGSBEREICHES**

2.1 **Lage im Raum**

Die Gemeinde Gomaringen befindet sich ca. 10 km südlich der Universitätsstadt Tübingen und ist Bestandteil des Landkreises Tübingen, welcher in die Region Neckar-Alb eingebunden ist.

Gomaringen grenzt im Norden an Kusterdingen und den Verdichtungsraum Tübingen, im Osten an die südlichen Stadtteile Reutlingens, im Süden an den zu Mössingen gehörigen Stadtteil Öschingen und im Westen an die Gemeinden Nehren und Dußlingen.

Gemeinsam mit den Mittelzentren Tübingen und Reutlingen befindet sich die Gemeinde Gomaringen an der Schnittstelle zwischen der Randzone der Metropolregion Stuttgart und dem äußeren Albvorland.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Bundesstraße B 27, sowie die L 230 und die L 384, welche das Gemeindegebiet in Nord-Süd und Ost-West-Richtung durchkreuzen gewährleistet.

Der Planungsbereich selbst befindet sich in der unmittelbaren südwestlichen Ortsrandlage von Gomaringen und ist bereits Bestandteil des Infrastrukturschwerpunktes "Madach-Hägle".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" wird dabei durch nachfolgende Abgrenzung definiert:

- Im Norden durch freien Grenzverlauf im Bereich des Flurstücks Nr. 1925.
- Im Osten und Südosten durch die Schießmauerstraße (Flurstück Nr. 1870)
- Im Westen und Südwesten durch die Haydnstraße (Flurstück Nr. 8190).

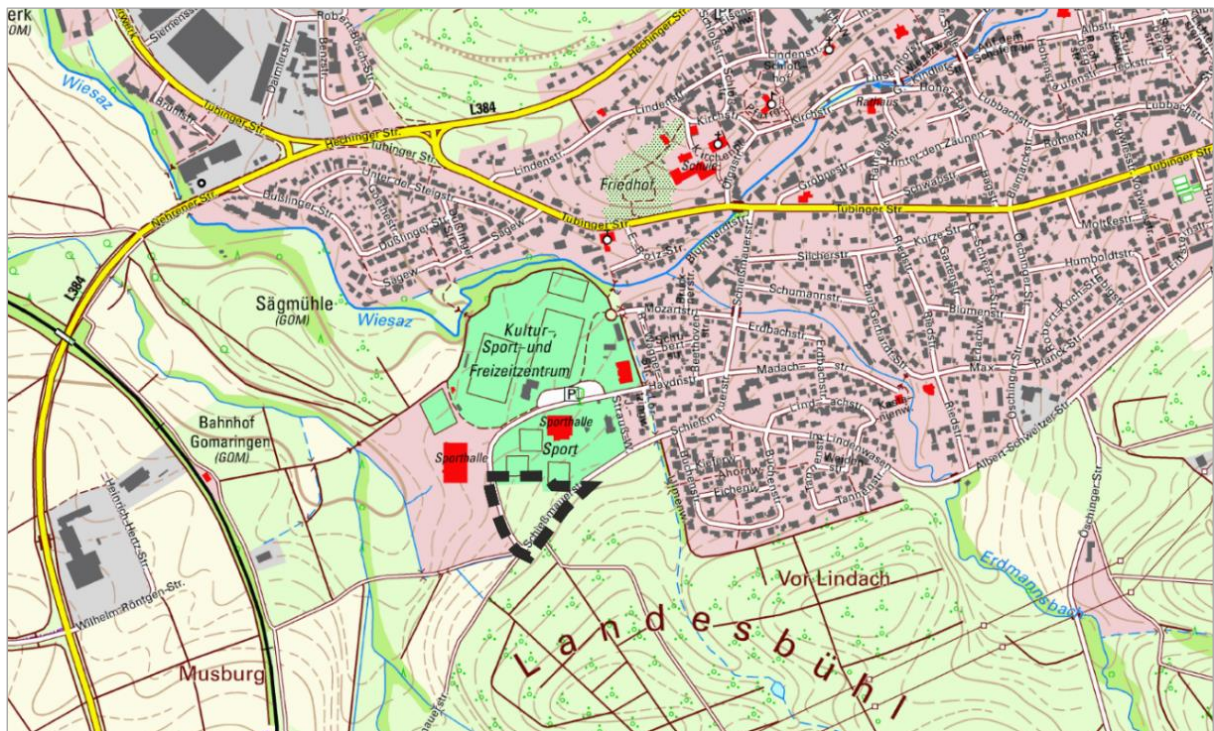


Abb. 1: Top. Karte 1:10000 Baden-Württemberg (2013), Maßstab 1:5000 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2011 (Ausschnitt o. M.)

2.2

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" und der örtlichen Bauvorschriften "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine Fläche von ca. 0,68 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird dabei durch freien Grenzverlauf und öffentliche Verkehrsflächen definiert und umfasst bzw. beinhaltet folgendes Grundstück / Flurstücksnummer:

- 1925 (teilweise)



Abb. 2: Aktuelles Liegenschaftskataster der Gemeinde Gomaringen (Ausschnitt o. M.)

3.

PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1

Regionalplan

Die Gemeinde Gomaringen ist in der Region Neckar-Alb generell der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart zugeordnet.

Dabei ist Gomaringen im Regionalplan Neckar-Alb als Kleinzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen.

Solche Schwerpunkte werden festgelegt, um die Siedlungsentwicklung vorwiegend auf zentrale Orte zu konzentrieren und so die Tragfähigkeit der Infrastruktur zu gewährleisten und einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen.

Die vorliegende Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 des Regionalverbands Neckar-Alb weist den Bereich des Planungsgebiets "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" konkret als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) (N) aus.

Weitere Belange bzw. Vorgaben des Regionalplans sind darüber hinaus nicht tangiert.



Abb. 3: Regionalplan 2013 Neckar-Alb, Raumnutzungskarte (Ausschnitt o. M.)

3.2

Flächennutzungsplan

Die genehmigte 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz trifft für das Planungsgebiet die Festsetzung bestehende Sonderbaufläche – Sportanlage / Parkanlage.

Sowohl deshalb, als auch auf Grund des vergleichbaren Nutzungsspektrums im Rahmen der geplanten Jugendeinrichtung, ist der Bebauungsplan "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" als vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt einzustufen.

Da die Bebauungsplan-Änderung dabei gemäß ihrer ausschließlichen vorgesehenen Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt, wird die Gemeinde Gomaringen die entsprechende Anpassung in die 2. Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz einbringen bzw. vornehmen.

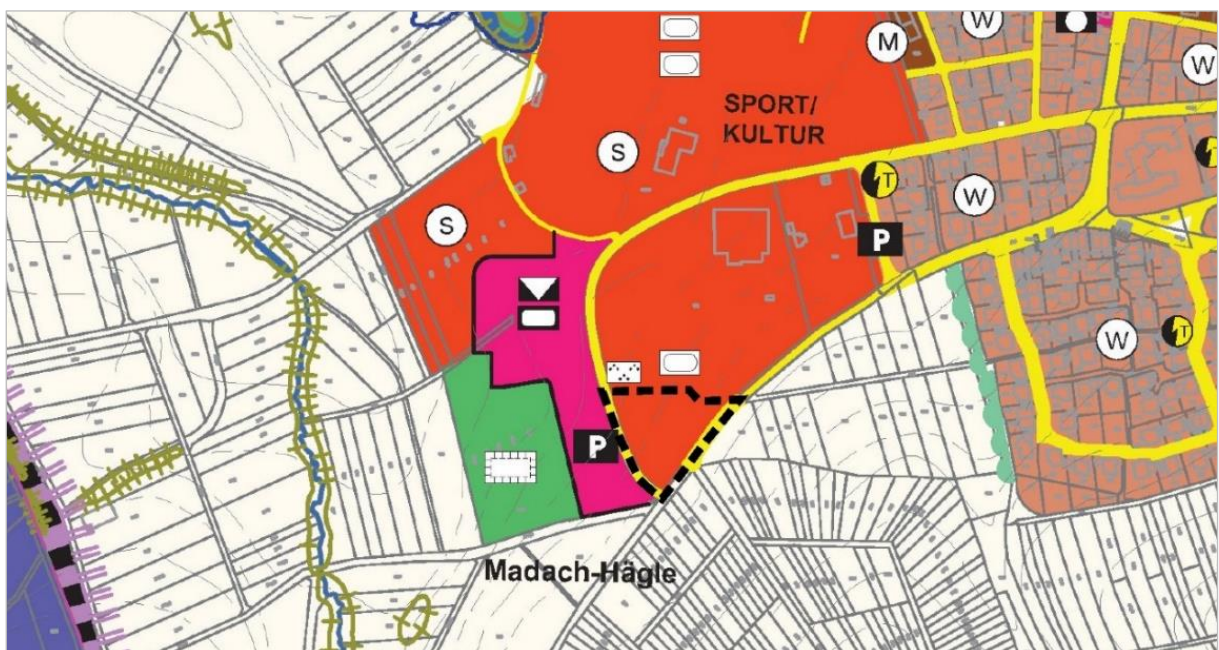


Abb. 4: 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz, 27.01.2020 (Ausschnitt o. M.)

3.3

Vorliegende Bebauungspläne

Das Plangebiet "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans "Madach-Hägle", für den seit 16.09.2003 Rechtskraft besteht.

Dieser Bebauungsplan wurde bislang in insgesamt 3. Änderungsverfahren, sowohl den gesamten räumlichen Geltungsbereich betreffend, als auch in gezielten räumlichen Abschnitten, fortgeschrieben.

Dabei entspricht der rechtskräftige Bebauungsplan "Madach-Hägle" (Satzungsbeschluss 16.09.2003), der den gesamten Infrastrukturschwerpunkt umfasst, der räumlichen Ausweisung des bisherigen Bebauungsplans "Madach-Hägle vom 22.03.1986 und ist somit als "1. Änderung" einzustufen.

Die vollständige Überplanung / 1. Änderung bzw. Gesamtfortschreibung des Bebauungsplans "Madach-Hägle" vom 22.03.1986 wurde notwendig, da insbesondere der ursprünglich geplante Standort der Mehrzweckhalle / Sport- und Kulturhalle im Bereich "Madach-Hägle" vor dem Hintergrund der ursprünglich vorgesehenen Nähe zu den Wohnquartieren "Lindenwasen" bzw. den zwischenzeitlich verschärften lärmtechnischen Anforderungen nicht weiterverfolgt werden konnte.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Madach-Hägle" mit Rechtskraft vom 04.04.2009 umfasst den gesamten Bereich westlich der Haydnstraße und wurde insbesondere vor dem Hintergrund des zwischenzeitlichen Bedarfs des TSV Gomaringen nach zusätzlichen Sportfreianlagen (Übungssportfeld mit Erweiterungsmöglichkeit auf Normfeldspielgröße im nördlichen Gebietsabschnitt sowie der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit der konkreten Umsetzung der Sport- und Kulturhalle erforderlich.

Zur Umsetzung der konkret geplanten Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne eines Kindergartens sowie der formal-planungsrechtlichen Bestätigung des zwischenzeitlich realisierten Mehrzwecklagers an der Mozartstraße, bestand die Erfordernis zur Anpassung des Bebauungsplans "Madach-Hägle" im Rahmen einer 3. Änderung vom 29.09.2018

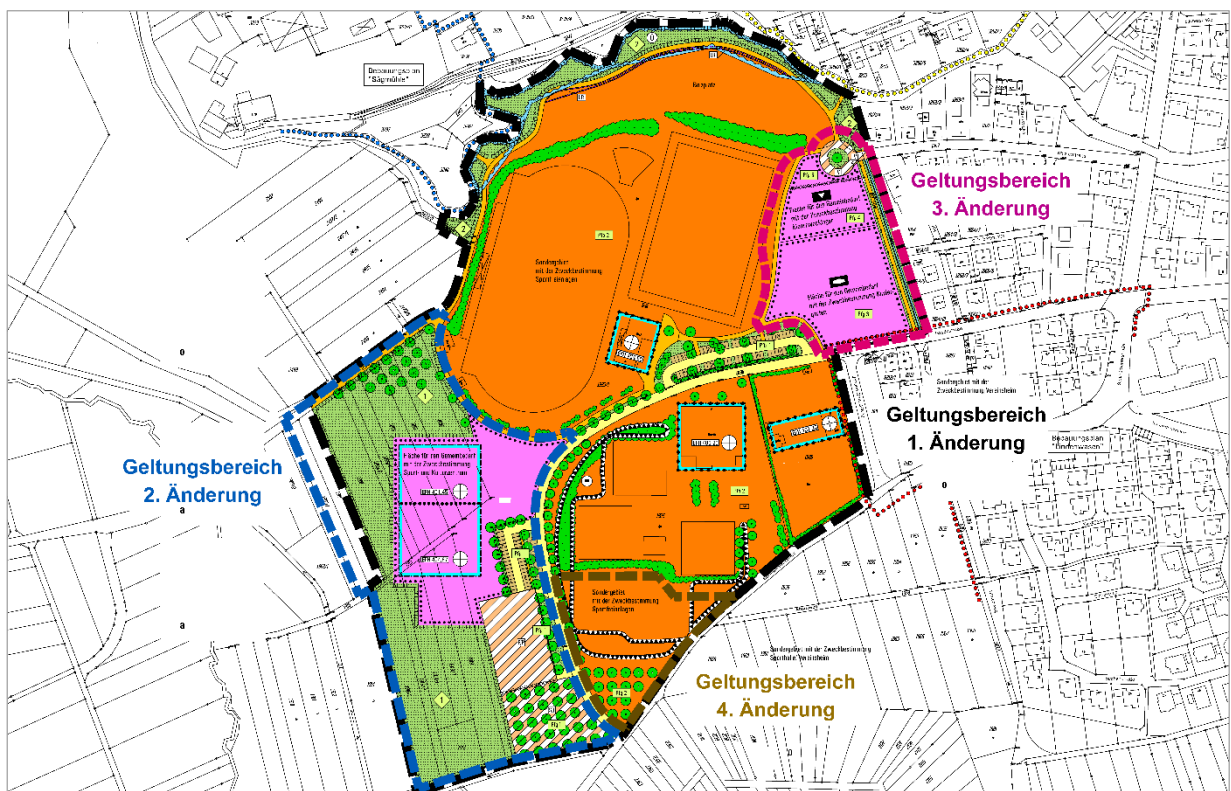


Abb. 5: Bebauungsplan "Madach-Hägle" (Satzungsbeschluss 16.09.2003) und räumliche Geltungsbereiche 1. – 4. Änderung (o. M.)

3.4

Förmliches Aufstellungsverfahren

Die abschnittsweise Überplanung / Neudefinition des rechtskräftigen Bebauungsplans "Madach-Hägle" wird notwendig, da sich die vorgesehene städtebaulich-funktionale Neuordnung des relevanten Quartierbereichs im Sinne einer Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung Jugendzentrum / FunPark gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB im Rahmen der bislang definierten zentralen Festsetzungen nicht kompatibel umsetzen lässt bzw. die Grundzüge der bislang vorliegenden Planung tangiert.

Vor diesem Hintergrund trifft der Bebauungsplan "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" und die örtlichen Bauvorschriften "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" abweichende Festsetzungen für Flächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Madach-Hägle" befinden.

Grundsätzlich gelten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" die Festsetzungen des Bebauungsplans "Madach-Hägle" für die im Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" befindlichen Flächen als geändert.

Die Verfahrensdaten bzw. der Verfahrensablauf zum Bebauungsplan "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" ist der Übersicht "Verfahrensvermerke" im Planteil / zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

4.

BESTAND / STÄDTEBAULICHE RANDBEDINGUNGEN

Um eine planerische Einordnung der vorgesehenen baulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des Quartierabschnitts "Madach-Hägle -4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" treffen zu können, ist es erforderlich, die unmittelbaren städtebaulichen, freiräumlichen und funktionalen Rand- und Rahmenbedingungen zu erfassen und im Gesamtkontext aufzuzeigen.

Dabei darf jedoch nicht nur das eigentliche Planungsgebiet mit seinen unmittelbar angrenzenden Randbereichen analysiert, sondern es muss – insbesondere vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Integration in die insbesondere sowohl freiräumlich-infrastrukturell als auch wohnbaulich geprägte Ortslage – ein erweiterter Untersuchungsbereich betrachtet werden.

Auf dieser Grundlage lässt sich nachfolgende Bestandssituation in der relevanten südwestlichen Ortsrandlage beschreiben.



Abb. 6: Bestandssituation, Luftbild (Quelle: Google Earth)

4.1

Morphologische Voraussetzungen

Der gesamte Infrastrukturschwerpunkt "Madach-Hägle" ist Bestandteil der südwestlichen Ortsrandlage von Gomaringen, die sich weitestgehend als homogene Fläche mit geringem Geländeverlauf darstellt.

Generell bestehen innerhalb des eigentlichen Planungsgebietes "Madach-Hägle – 4.Änderung / Jugendzentrum FunPark" keine planerisch wesentlichen Höhenunterschiede.

Im nördlichen Entwicklungsgebietsabschnitt ist zwischen Haydnstraße und der Schießmauerstraße eine Niveaudifferenz von insgesamt ca. 4,0 m mit einem kontinuierlichen Verlauf zu verzeichnen.

Lediglich die sowohl den Tennisbereich im Verlauf der Haydnstraße/ Schießmauerstraße als auch den Stadionbereich im Süden begrenzenden künstlichen Aufschüttungen heben sich aus dem Gelände deutlich ab.

Im Nordwesten schieben sich die Ausläufer des sogenannten Mühlberges zwischen dem Spundgraben und der Wiesaz bis in die Randzone des Infrastrukturschwerpunktes "Madach-Hägle" heran.

Im südlich angrenzenden Landschaftsraum steigt das Gelände Richtung Sondergebiet Gartenhaus "Landesbühl" kontinuierlich und deutlich ablesbar an.

4.2

Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet ist Bestandteil des bestehenden Infrastrukturschwerpunktes "Madach-Hägle", der bereits ein breites Spektrum an Nutzungen im Sinne von Sport / Freizeit, Kultur, Gemeinbedarf, Soziales, etc. aufweist.

Der Entwicklungsbereich selbst weist als Grün- bzw. Freifläche aktuell keine spezifische Nutzung auf.

Unmittelbar nördlich grenzen die Tennisplätze des Tennis-Clubs Gomaringen (TC Gomaringen) unmittelbar an den relevanten Entwicklungsbereich an sowie in Abfolge nördlich der Haydnstraße ein Stadion- und ein Großspielfeld des Turn- und Sportvereins Gomaringen (TSV Gomaringen).

Sowohl der Tennisnutzung, als auch den TSV-Spielfeldern sind jeweils Vereinsheime zugeordnet, wobei das Vereinsheim des TC Gomaringen ergänzend eine gastronomische Nutzungseinheit und eine Einheit in Form von Wohnnutzung enthält.

Östlich des Tennis-Club Gomaringen am Johann-Strauß-Weg befindet sich der Standort des Cristlichen Vereins Junger Menschen (CVJM) mit einem bereits in diesem Infrastrukturschwerpunkt vorhandenen vielfältigen Angebot für junge Menschen und einem Bistro/Cafébereich.

Sowohl dieser Nutzungsbereich als auch der nördlich verortete Gemeinbedarfs-Standort des Mehrzwecklagers und des Kinderhauses bzw. Kindergartens an der Mozartstraße bilden den Abschluss des Nutzungsschwerpunktes "Madach-Hägle" zu den Wohnquartieren der westlichen Ortslage.

Unmittelbar westlich der Haydnstraße bzw. dem Planungsgebiet direkt benachbart, befindet sich die 2008 errichtete Sport- und Kulturhalle der Gemeinde Gomaringen, mit ihren angegliederten Frei- und Funktionsflächen im Sinne der Veranstaltungs-, Freiraum- und Parkierungsnutzung.

Unmittelbar nach Süden und Osten wird der zukünftige Bereich des "Jugendzentrums / FunPark" durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Vom Planungsgebiet deutlich ablesbar nach Osten abgerückt befinden sich die Wohnlagen des Gebiets "Lindenwasen".

4.3

Räumlich / bauliche Strukturen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" ist kein Baubestand im Sinne von Gebäudeeinheiten zu verzeichnen.

Innerhalb des Infrastrukturschwerpunkts "Madach-Hägle" sind mit den Vereinsheimen des TSV Gomaringen, des TC Gomaringen, des CVJM, dem Kindergarten und Kinderhaus sowie dem Mehrzwecklager an der Mozartstraße sowie der Sport- und Kulturhalle bereits vorhandene Bebauungsstrukturen zu verzeichnen.

Insbesondere die Sport- und Kulturhalle bildet mit Ihrem Gebäudevolumen einen deutlich ablesbaren baulich-räumlichen Abschluss des Infrastrukturschwerpunktes bzw. der gesamten lesbaren baulich-räumlichen Abschluss des Infrastrukturschwerpunktes "Madach-Hägle" bzw. der westlichen Ortslage von Gomaringen zum Frei- und Landschaftsraum hin.

Zusätzlich stellen die vorhandenen Erdmodellierungen – insbesondere zwischen der Tennisanlage und der Haydnstraße sowie zum Planungsgebiet hin – eine eigenständige räumliche Struktur innerhalb des Gesamtareals dar.

Im Osten grenzen die Bebauungsstrukturen der Wohnquartiere in Form von überwiegender 1- bis 2-geschossiger Einfamilienhausbebauung – insbesondere im Bereich "Lindenwasen" – an den Nutzungsschwerpunkt an.

4.4

Frei- / naturräumliche Strukturen

Wie bereits erörtert, liegt der Schwerpunkt der Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" auf der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Grün- und Wiesenland.

Entlang der Ostseite der Haydnstraße sind, insbesondere auch innerhalb des Planungsgebiets, bereits vorhandene Baumstandorte zu verzeichnen.

Naturgemäß besteht der umgebende Infrastrukturbereich "Madach-Hägle" überwiegend aus nutzungsgebundenen Funktionsfreiflächen (Sportplätze, Stadion, Spielfelde, Tennisplätze, Veranstaltungsflächen, etc.).

Darüber hinaus befindet sich im nördlichen Gebietsabschnitts des Gesamtschwerpunkts "Madach-Hägle" zwischen den großen Sportbereichen und der Wiesaz eine öffentliche Grünfläche mit der Option der "Bolzplatznutzung".

In der westlichen Rand- und Übergangszone des Planungsgebietes zum Landschaftsraum befindet sich der sogenannte Festplatz als versiegelte Funktionsfläche mit der temporären Nutzungsoption als Verkehrsübungsplatz und Parkierungsfläche, die bei Bedarf (Groß-Veranstaltungen, etc.) optional in die südlich angrenzende teilversiegelte Fläche erweiterbar wäre.

Das Untersuchungsgebiet bzw. das Gesamtquartier "Madach-Hägle" ist im Westen und Süden zum überwiegenden Teil von freier Landschaft / landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Ein bedeutendes Naturraumelement stellt der mit seiner intensiven Vegetation von Nord nach Süd verlaufende und den gesamten Landschaftsraum zwischen der Bahnlinie und dem westlichen Ortsrand gliedernde Spundgraben dar.

Den nördlichen Abschluß bzw. Grenzbereich zwischen dem gesamten Infrastrukturschwerpunkt und der bebauten Ortslage südlich der Tübinger Straße bildet der Verlauf der Wiesaz mit seinem ebenfalls begleitenden ökologisch bedeutendem Auwaldbesatz.

4.5

Verkehrs- und Erschließungsstrukturen

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar an der bestehenden Haydnstraße – Schießmauerstraße, die bereits als örtliches Hauptverkehrselement den gesamten vorhandenen Infrastrukturschwerpunkt "Madach-Hägle" erschließt.

Dabei erfüllt dieses örtliche Netzelement die Funktion einer Haupt-Sammelstraße, die als Ringsystem den gesamten vorhandenen Infrastrukturschwerpunkt "Madach-Hägle" erschließt.

Das bedeutet, dass das geplante Jugendzentrum an der Haydnstraße – Schießmauerstraße über diese öffentlichen Verkehrselemente bereits vollumfänglich erschlossen ist.

Über den weiteren Verlauf der Schießmauerstraße besteht darüber hinaus die direkte Anbindung an das übergeordnete bzw. überregionale Verkehrssystem im Zuge der L 230 (Tübinger Straße).

Generell weist das Planungsgebiet mit seiner "zentralen" Lage südwestlich der Gemeinde Gomaringen durch eine attraktive fußläufige und mit dem Fahrrad gute Erreichbarkeit von den 3 Verbandsgemeinden Gomaringen, Dußlingen und Nehren aus, eine hohe Standortgunst auf.

Dabei gewährleisten insbesondere die vorhandenen Fuß- und Radwege im Bereich der Sportanlagen im Norden bzw. des gesamten Infrastrukturschwerpunktes "Madach-Hägle" für die Besucher eine unmittelbare sichere Zugänglichkeit zum Planungsgebiet.

Hierzu trägt ebenfalls das fahrbahnbegleitende Gehwegelement bei, das aktuell auf der westlichen Straßenseite der Haydnstraße verläuft.

Die bestehenden Stellplätze auf der dem Planungsgebiet unmittelbar benachbarten Westseite der Haydnstraße sind ausschließlich dem Betrieb der Sport- und Kulturhalle zugeordnet und können nicht zusätzlich als baurechtlich notwendige Stellplätze für das Jugendzentrum mitgenutzt werden.

4.6

Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet als Teilabschnitt des Flurstücks Nr. 1925 befindet sich wie das gesamte Grundstück im Eigentum der Gemeinde Gomaringen.

5.

ABWÄGUNGSPROZESS

5.1

Gemeindeentwicklungskonzept 2040

Im Rahmen des am 25.06.2019 durch den Gemeinderat verabschiedeten Gemeindeentwicklungskonzepts 2040 wurden in unterschiedlichen Handlungsfeldern Ziele für die zukünftige Entwicklung Gomaringens formuliert und entsprechend kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen beschlossen.

Für das Plangebiet "Madach-Hägle -4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" sieht das Gemeindeentwicklungskonzept 2040 generell einen Schwerpunkt der Nutzungen Sport, Kultur und Freizeit vor.

Hinsichtlich der jugendlichen Bevölkerung wird das Schaffen eines gebündelten Angebots für

Kinder und Jugendliche als zentrale Zielsetzung im Gemeindeentwicklungskonzept 2040 definiert.

Darüber hinaus wird im Gemeindeentwicklungskonzept 2040 festgestellt, dass ein entsprechendes Angebot an Treff- und Aufenthaltsangeboten eine hohe Bedeutung zukommt bzw. zu einer besseren Entwicklung Gomaringens als attraktiver Wohnstandort für Familien beiträgt, wobei der konkrete Standort noch nicht verortet wird.

So soll ein zentrales Angebot für Kinder und Jugendliche geschaffen werden mit einem Jugendhaus, Aufenthaltsräumen und Spiel- und Sportflächen, bei gleichzeitiger Schaffung einer Plattform zur Verbesserung der Jugendarbeit in Gomaringen.

Das Handlungsfeld Wohnen beschreibt gleichzeitig die Ausweisung unterschiedlicher Potenzialflächen für Wohnungsbau in den Ortsrandlagen.

Eine solche Potenzialfläche befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets in westlicher Erweiterung des heute bestehenden Wohngebiets "Lindenwasen". Neben Standortvorteilen birgt die Entwicklung dieser Fläche als Wohnbauland ein gewisses Konfliktpotenzial zum Jugendzentrum im Hinblick auf Lärmemissionen.

Darüber hinaus sieht das Gemeindeentwicklungskonzept 2040 einen Bedarf nach einem Bürgerzentrum oder -gemeinschaftshaus zur Bereitstellung von Begegnungsräumen und Treffpunkten vor. In diesem Zusammenhang soll eine Prüfung erfolgen, inwieweit sich eine solche Nutzung in die bestehende Sport- und Kulturhalle in unmittelbarer Nähe zum neuen "Jugendzentrum FunPark" integrieren lässt.

5.2

Beteiligung der Öffentlichkeit / Jugendlichen

Die oben genannten generellen Zielsetzungen basieren insbesondere auch auf einer umfassenden Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts 2040 für die Gemeinde Gomaringen (Bürger-Informationsabend, Bürger-Workshop, etc.).

Als ergänzende Beteiligungsmöglichkeit im Zuge der bereits vom Gemeindeverwaltungsverband bzw. vom Jugendbüro Steinlach-Wiesaz initiierten Jugendbeteiligung, wurden darüber hinaus die jugendlichen Bürgerinnen und Bürger in Form eines "World-Cafes" in einem parallelen zeitlichen Rahmen ebenfalls bereits in den Gesamtprozess des Gemeindeentwicklungskonzeptes 2040 eingebunden.

Im Oktober 2019 wurde zusätzlich ein Workshop mit Jugendlichen und Kindern durchgeführt, bei dem die zukünftigen Nutzer ihre Vorstellungen, Bedürfnisse und Ideen für das "Jugendzentrum „FunPark“ einbringen konnten.

Dabei wurde ein sehr differenziertes und umfassendes Programm von den jugendlichen Teilnehmerinnen und Teilnehmern erarbeitet, das der Mehrfachbeauftragung Zur Entwicklung des "Jugendzentrums FunPark" ebenfalls zugrunde lag.

Zusammenfassend lassen sich nachfolgende zentralen Zielvorgaben feststellen:

- Neben einem neuen Jugendhaus als Treffpunkt und Zentrum der zukünftigen Jugendarbeit soll das Plangebiet mit einer Skateanlage, weiteren Sport- und Freizeitflächen und einer qualitätvollen Freiraumgestaltung die Bedarfe der Kinder und Jugendlichen decken.
- In erster Linie entsteht das Jugendzentrum FunPark für die Kinder und Jugendlichen.
- Für die Öffnungszeiten wird geprüft, wie auch Jugendliche und junge Erwachsene in die Betreuung, zur Unterstützung von sozialpädagogischem Fachpersonal, miteinbezogen werden können.
- Darüber hinaus sollen aber die Freiräume des Jugendzentrums auch ein Aufenthalts- und

Begegnungsort für alle Generationen sein.

5.3

Alternative Standortprüfung

Die Gemeinde Gomaringen hat in einer vorgeschalteten Untersuchungsphase mögliche alternative Flächenbereiche bzw. Standorte zur Umsetzung des vorgesehenen Jugendzentrums FunPark umfassend geprüft und abgewogen.

Grundlage war der vom Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen gefasste Beschluss zur Realisierung einer Einrichtung bzw. eines Angebots mit einem breiten Spektrum an kreativen Bewegungs- und Begegnungsfreiflächen sowie Räumlichkeiten für den sozialen Austausch auf einem zwingend zusammenhängenden Areal.

5.3.1

Bestehendes Jugendhaus

Dabei hat sich gezeigt, dass der Standort des bestehenden Jugendhauses an der Nehrener Straße über keine ausreichende Flächengröße für das geplante Nutzungsspektrum verfügt.

Die äußerst limitierte Entwicklungsfläche würde lediglich die momentane Gebäudeeinheit des Jugendhauses mit einem Nebengebäude umfassen und wird vollständig von Nutzungs- und Naturraumstrukturen begrenzt, die eine Erweiterung nicht zulassen.

Im Norden wird die Fläche des "bisherigen" Jugendhauses durch das Gebäude des Markstandortes (Lidl, kik, dm), im Osten durch den mit dieser Nutzung verbundenen Parkplatz, im Süden durch die Nehrener Straße (L 384) und im Westen durch den Naturraum im Verlauf der Wiesaz unmittelbar begrenzt.

Da darüber hinaus der vorliegende Regionalplan Neckar-Alb eine Grünzäsur (Vorranggebiet) direkt an den Wiesazverlauf bzw. den Quartierbereich des bestehenden Jugendhauses angrenzend ausweist, ist eine Erweiterung in den westlichen Frei- und Landschaftsraum ebenfalls ausgeschlossen.

Vor dem Hintergrund dieser fehlenden Flächenverfügbarkeit, ist der Standort des bestehenden Jugendhauses an der Nehrener Straße in der geplanten Form als "Jugendzentrum FunPark" nicht entwicklungsfähig bzw. nicht geeignet.

5.3.2

Ehemaliger Funpark

Das Grundstück des bisherigen / ehemaligen Funparks im Abschluss der Robert-Bosch-Straße war bislang lediglich von der Gemeinde Gomaringen gepachtet und wurde im Jahr 2019 vom Eigentümer an ein in diesem Gewerbegebiet ansässiges Unternehmen veräußert.

Der Bereich wird zwischenzeitlich als Lager- und Abstellfläche des bestehenden Betriebs im Quartier "Greutställe" gewerblich genutzt.

Vor dem Hintergrund der nicht mehr vorhandenen Flächenverfügbarkeit, ist der Standort des bisherigen / ehemaligen Funparks an der Robert-Bosch-Straße als "Jugendzentrum FunPark" generell nicht entwicklungsfähig.

5.3.3

CVJM - Standort

Auf Grund der generell vorhandenen Parameter, wie die Zugehörigkeit zum Infrastrukturschwerpunkt "Madach-Hägle", die bereits bestehende Nutzungsstruktur im Sinne einer Jugendeinrichtung sowie die vorhandene Flächengröße, war der Quartierbereich des Christlichen Vereins Junger Menschen Gomaringen (CVJM Gomaringen e.V.) ebenfalls in die Standortprüfung einzubeziehen.

Allerdings befindet sich das relevante Flurstück Nr. 1926 / Johann-Strauß-Weg nicht im Eigentum der Gemeinde Gomaringen.

Darüber hinaus kann auch festgestellt werden, dass auf Grund der direkt benachbarten bzw. unmittelbaren räumlichen Nähe zur bestehenden Wohnbebauung im Bereich Lortzingweg, Schießmauerstraße, Buchenstraße, Haydnstraße, etc. eine Realisierung des "Jugendzentrums FunPark" aus lärmrelevanten Kriterien nicht möglich wäre.

Vor dem Hintergrund der sowohl dauerhaft fehlenden Flächenverfügbarkeit, als auch der einzuhaltenden schallschutztechnischen Vorgaben ist der Standort des bestehenden CVJM Gomaringen e.V. am Johann-Strauß-Weg in der geplanten Form als "Jugendzentrum FunPark" nicht entwicklungsfähig bzw. nicht geeignet.

5.3.4

Weitere Flächenpotentiale

Unter Betrachtung der gesamten Gemarkungsfläche der Gemeinde Gomaringen unter dem Aspekt möglicher Entwicklungspotentiale im angestrebten Sinne einer gemeinbedarftlichen Jugendeinrichtung wird zudem deutlich, dass auf Grund nachfolgender Kriterien keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen können:

- Die Ortslage von Gomaringen ist annähernd vollständig und unmittelbar von eingetragenen Schutzgebieten bzw. Vorranggebieten des vorliegenden Regionalplans Neckar-Alb umgeben, in die grundsätzlich nicht eingegriffen werden darf (Grünzäsuren, Regionale Grünzüge, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege).
- Die begrenzte Anzahl der verbleibenden, planungsrechtlich unter Vorbehalt entwickelbaren Flächen, erfüllen dabei jedoch entweder die eigentumsrechtlichen oder erforderlichen gesetzlichen bzw. nutzungsstrukturellen Voraussetzungen und Vorgaben nicht (Flächenverfügbarkeit, Lärmschutz / Abstände, Art der baulichen Nutzung, etc.).
- Der aktuell rechtskräftige Stand des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz sieht deshalb insbesondere auch aus den genannten Gründen darüber hinaus keine spezifische Fläche zur Umsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung im angestrebten Nutzungsspektrum vor.

5.4

Standorteignung "Madach-Hägle"

Auf der Grundlage dieser umfassenden alternativen Standortprüfungen ist festzustellen, dass ausschließlich der gewählte Standort im Bereich des bereits vorhandenen Infrastrukturschwerpunkts "Madach-Hägle" die Realisierung einer entsprechenden Gemeinbedarfseinrichtung zulässt.

Dies umso mehr, da sich unter Berücksichtigung sämtlicher umfassend aufgezeigter bestehender Rand- und Rahmenbedingungen sowie der bereits vorliegenden konkreten entwurflich-baulichen Definition des geplanten Nutzungsspektrums im Sinne des "Jugendzentrums FunPark", eine Eignung am vorgesehenen Standort insbesondere unter städtebaulichen, funktionalen und nutzungsstrukturellen Gesichtspunkten dabei nochmals nachdrücklich ableiten lässt:

- Die bestehenden (Nutzungs-)Strukturen im Infrastrukturschwerpunkt "Madach-Hägle" (Sport, Spiel, Freizeit, Kultur, Kinderbetreuung, Gastronomie, etc.) machen eine Komplettierung bzw. Arrondierung in der geplanten Form einer Jugendeinrichtung absolut plausibel und sinnvoll.
- Die öffentliche verkehrliche Erschließung bzw. Anbindung an das bestehende Verkehrssystem ist vollumfänglich gewährleistet.
- Das vorhandene Erschließungssystem ist dabei geeignet, das zusätzlich zu erwartende

begrenzte Verkehrsaufkommen aus der hinzukommenden Nutzung problemlos und insbesondere verträglich aufzunehmen.

- Der Standort im bereits vorhandenen Nutzungsschwerpunkt gewährleistet darüber hinaus eine gute und sicherer Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus der gesamten Ortslage von Gomaringen und den Nachbar- / Verbandsgemeinden.

Die vorgesehene Jugendeinrichtung fügt sich dabei mit ihrer Art und dem Maß der baulichen Nutzung bzw. baulichen Ausformung und ihren Freianlagen gut in die Eigenart der unmittelbaren umgebenden Ortslage ein.

- Die gewählten Entwurfparameter bzw. der definierte planungsrechtliche Rahmen zur Entwicklung des geplanten Vorhabens lassen eine gute Integration in das bestehende Nutzungsspektrum und Verträglichkeit mit den nachbarschaftlichen Interessen der angrenzenden Quartierbereiche erwarten.
- Durch die vorgesehenen festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist darüber hinaus ebenfalls eine hohe Verträglichkeit mit dem unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsraum gewährleistet.
- Die geplanten Eingriffe lassen darüber hinaus keine nachhaltig gravierenden Beeinträchtigungen in die bestehenden Freiraum- und Umweltstrukturen erwarten.
- Das Planungsgebiet ist bereits Bestandteil der im vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans Fortschreibung 2025 des Gemeindeverwaltungsverbands Steinlach-Wiesaz ausgewiesenen bestehenden Sonderbaufläche "Sport / Kultur".
- Darüber hinaus entspricht das geplante "Jugendzentrum FunPark" im Prinzip nutzungsstrukturell bereits weitestgehend der im rechtskräftigen Bebauungsplan "Madach-Hägle" für diesen Bereich definierten Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportfreianlagen.

Vor diesem Hintergrund können für eine umfassende und nachhaltige Entwicklung des Planungsgebietes nachfolgende perspektivische Lösungsansätze formuliert, bzw. als konkrete Festsetzungen im Rechtsplan "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" definiert werden.

6.

PLANUNGSZIEL / ENTWURFSKONZEPT

Die Grundlage für die Bebauungsplanung "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" bildet das Ergebnis der Beurteilungskommission im Rahmen des Mehrfachbeauftragungsverfahrens zur "Entwicklung des Jugendzentrums FunPark" in Gomaringen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gomaringen hat in seiner Sitzung am 22.10.2019 beschlossen, 5 Arbeitsgemeinschaften aus Landschaftsarchitekten/innen und Architekten/innen zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung einzuladen.

Das Verfahren fand dabei vom 18.12.2019 (Ausgabe der Auslobung / Aufgabenstellung) bis zum 27.05.2020 (Sitzung der Beurteilungskommission) statt.

Der Beitrag des 1. Preisträgers Kienleplan GmbH, Leinfelden-Echterdingen mit Hettich Architekten, Sindelfingen wurde dabei zum Siegerentwurf erklärt.

Dabei kann u.a. auch auf der Grundlage der Auslobung zum Mehrfachbeauftragungsverfahren "Jugendzentrum FunPark" sowie dem Protokoll der Beurteilungskommission, nachfolgendes entwurfliches Gesamtkonzept bzw. Planungsziel beschrieben werden.



Abb. 7: Freiräumlicher Gestaltungsplan (o. M.), Kienleplan GmbH, Leinfelden-Echterdingen mit Hettich Architekten, Sindelfingen, 1. Preis Mehrfachbeauftragung zur "Entwicklung des Jugendzentrums FunPark", Sitzung der Beurteilungskommission 27.05.2020

6.1

Nutzungskonzept

Vorgesehen ist dabei die Entwicklung eines Jugendzentrums in der südwestlichen Ortsrandlage unmittelbar angrenzend an die bereits bestehenden Einrichtungen des Infrastrukturschwerpunktes "Madach-Hägle".

Auf der zur Verfügung stehenden Fläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" soll ein Jugendhaus sowie weitere Sport, Spiel- und Aufenthaltsflächen entstehen.

Hierzu zählen insbesondere als zentrale Einrichtung eine Skateanlage, ein Pumtrack (Bike-Bahn), ein Rasen-Kleinspielfeld sowie weitere Funktionsfläche im Sinne von Tischtennis, ggf. Trampolin und Parkour, Aufenthalt, etc..

Grundsätzlich soll darüber hinaus ein Ort für Kinder und Jugendliche geschaffen werden, der nach der Schule einen Treffpunkt bildet und so zur Förderung der Jugendarbeit und -betreuung beiträgt.

Aus pädagogischer Sicht soll in Zukunft eine durchgängige Jugendarbeit und Betreuung von Montag bis Samstag jeweils von 14.00 Uhr bis 22.00 Uhr ermöglicht werden

Für die Realisierung dieser Öffnungszeiten wird geprüft, wie auch Jugendliche und junge Erwachsene in die Betreuung, zur Unterstützung von sozialpädagogischem Fachpersonal, mit einbezogen werden können.

Darüber hinaus sollen die Freiräume des Jugendzentrums auch ein Aufenthalts- und Begegnungsort für alle Generationen sein.

Generell lässt sich vor diesem Hintergrund feststellen, dass sich die Einrichtung des "Jugend-

zentrums FunPark" mit seinem Aktivitäts- und Betreuungs-Angebot optimal in die bereits vorhandenen Nutzungsstrukturen im Bereich "Madach-Hägle" integriert.

6.2

Bebauungskonzept

6.2.1

Jugendhaus

Der Entwurf des 1. Preisträgers sieht ein Jugendhaus mit ca. 380 m² Bruttogeschossfläche (BGF) mit unterschiedlich nutzbaren Räumlichkeiten vor in nordwestlichen Abschnitt des Planungsgebiets vor.

Das Jugendhaus wird in 1-geschossiger Bauweise mit versetzten und differenziert ausgerichteten Pultdachflächen mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt.

Es sind 2 nutzungsoffene Gruppenräume unterschiedlicher Größe vorgesehen, die tagsüber für verschiedene Aktivitäten genutzt werden können.

Im kleineren Gruppenraum können künstlerische Tätigkeiten oder Workshops stattfinden, der größere Gruppenraum wird mit Sitzelementen und Tischkickern ausgestattet und dient sportlichen Aktivitäten wie Tanzen oder Turnen.

Die beiden Gruppenräume werden für Veranstaltungen durch eine Faltwand zusammenschaltbar.

Für den Veranstaltungsfall (Vermietung des/der Gruppenraums/Gruppenräume mit Eingangsbereich, Küche, Bar, Vorratsraum, Toiletten und Putzraum, beispielsweise für einen Geburtstag) ist ein entsprechendes Konzept, welche Räumlichkeiten genutzt werden und welche nicht, vorgesehen.

Die Gruppenräume haben einen direkten Bezug zum Außenbereich, um die Möglichkeit zu bieten, Veranstaltungen auch teilweise nach draußen zu verlagern.

Eine Bar und die angrenzende Küche sind im Gebäude so angelegt, dass sie das Foyer, die beiden Gruppenräume und die Chill Area bedienen können.

Aus dem Jugendworkshop ging außerdem der Bedarf nach einem Musik- und Bandprobenraum hervor, der bislang in Gomaringen nicht verfügbar ist. Dieser Bandraum wird schalltechnisch entsprechend isoliert und mit einer Musikanlage ausgestattet.

Die sanitären Einrichtungen in ausreichender Anzahl sowie die behindertengerechte Toilette sind so angeordnet, dass sie auch von außen zugänglich sind. So ist für Kinder und Jugendliche, die außerhalb der Öffnungszeiten des Jugendhauses die Freianlagen oder die Skateanlage nutzen, nach Geschlecht getrennt ein Zugang zu den Toiletten gewährleistet.

Im Außenbereich des Jugendhauses ist eine Werkstation zur Reparatur von Fahrrädern, Skateboards und Scootern etc. sowie für einfache Arbeiten mit Holz vorgesehen. Diese wird überdacht und mit Werkbänken mit ca. 4-5 Laufmeter ausgestattet.

Darüber hinaus bietet das Gebäude Raum für das Lagern von Akten und Unterlagen, sowie für personelle Besprechungen und Einzelgespräche mit Kindern und Jugendlichen

6.2.2

Freianlagen

Neben der Gebäudeplanung des Jugendhauses war die Planung eines schlüssigen Freiraumkonzepts die zweite zentrale Aufgabe der Mehrfachbeauftragung.

Schwerpunkt war dabei generell das Erstellen eines ganzheitlichen Konzepts, sowie die In-

tegration einzelner Elemente unter besonderer Berücksichtigung der landschaftlichen Einbindung der Elemente statt einer einfachen Addition im Raum.

Dabei entstehen Raumabfolgen aus Ruhe- oder Verweilzonen und Aktionsräumen für die Kinder und Jugendlichen, die untergeordnet auch von Eltern und Großeltern generationenübergreifend genutzt werden können.

Die einzelnen Freianlagen und das Jugendhaus sind dabei in ein umspannendes befestigtes Wege-, Platz- und Aufweitungssystem integriert.

Skateanlage

Zentraler Konzeptbestandteil ist die vorgesehene Skateanlage mit einer Fläche von 800 m² bis 1.000 m², die eine universelle Nutzbarkeit aufweist. Die Anlage wird dabei nicht nur für Skater, sondern auch für die Nutzung mit Bikes, Inline-Skates oder Scootern geeignet sein und bietet mit spezifisch ausgerichteten Elementen sowohl Anfängern als auch Fortgeschrittenen, sowie Nutzern unterschiedlicher Altersgruppen eine attraktive Nutzbarkeit.

In die Skateanlage sind ergänzend (Unter-)Elemente wie Bowl (geschlossene Schüssel); Banks (geneigte Ebene ohne Wölbung), Rampen, Curbs (längliches Element, ähnlich wie eine Mauer oder eine Parkbank), Rails (Flatrail, niedrige waagerechte Stange oder Handrail: Handlauf an einer Treppe) und eine ebene Freifläche mit einer Größe von ca. 100 m² bis 200 m², die ausreichend Platz zum Erlernen und Üben neuer Tricks auf der Ebene bietet, integriert.

Die gesamte Skateanlage ist eine vollständig in Ortbeton ausgeführte vollversiegelte Anlage.

Aufgrund der Thematik der Schallimmissionen wurde dabei auf eine entsprechende Ausrichtung der Anlage und intelligente Schallschutzmaßnahmen geachtet, die abschnittsweise in die Elemente und die Modellierung integriert sind.

Pumtrack

Neben der Anlage aus diversen Skate-Elementen ging aus dem Jugendworkshop auch der Wunsch nach einem Pumtrack hervor.

Vor diesem Hintergrund ist eine spezielle Rundstrecke mit mehreren kleinen Hügeln, die das Ziel haben, durch aktives Drücken und Ziehen ohne in die Pedale zu treten, Geschwindigkeit aufzubauen, an der Schießmauerstraße vorgesehen.

Dieser Pump-Track ist ein in sich abgeschlossenes Element und wird in einer harten und widerstandsfähigen Oberfläche (Asphalt, Beton...) hergestellt. Die Breite beträgt max. 1,5 m, so dass auch eine Nutzung beispielsweise für Skateboards, Scooter und Inline-Skates gewährleistet ist.

Der Pumtrack soll dabei explizit keine Konkurrenz zum bestehenden "Bike Park" im Gewann "Birken" in Gomaringen sein. Dieser befindet sich im Besitz des örtlichen Radfahrvereins Radlerlust 1927 Gomaringen-Hinterweiler e. V. und ist insbesondere auf Grund seiner unbefestigten / erdgebundenen Ausführung ausschließlich für Fahrräder geeignet. Der Pump Track ist ein ergänzendes Angebot und für eine deutlich erweiterte Nutzergruppe und -arten vorgesehen.

Parkour

Optional ist an der Haydnstraße ein Bereich für die Trendsportart „Parkour“ vorgesehen, bei dem es allgemein darum, geht möglichst schnell und effizient unterschiedliche Hindernis-Arten zu überwinden.

Entscheidend ist dabei eine sinnvolle Anordnung der einzelnen Elemente als Abfolge, so dass ein Durchlaufen des gesamten Parkours ohne Unterbrechung möglich ist.

Idealerweise dienen die Hindernisse nicht ausschließlich dem Parkour, sondern der multifunktionalen Nutzbarkeit ohne dabei Nutzungskonflikte zu verursachen.

Trampolin

Insbesondere für jüngere Kinder sind im Freiraum, für die öffentliche Nutzung geeignete und mit einem entsprechender Fallschutzbelag ausgestatte Trampolinstandorte vorgesehen.

Die unmittelbare Umgebung wird frei von Hindernissen und für Wartende und Zuschauende angemessen gestaltet.

Beachvolleyballfeld oder Multifunktionsfeld

Im zentralen Quartierbereich ist ein Kleinspielfeld im Sinne eines Beachvolleyballfelds oder alternativ eines Multifunktionsfelds für Ballsportarten (Fußball, Basketball, Volleyball) angedacht.

Die Größe eines Beachvolleyballfeldes beträgt 16 m x 8 m (zwei Spielfeldhälften mit je 8 m x 8 m). Das Spielfeld ist darüber hinaus vollständig mit einer Freizone als Aufenthalts- / Zuschauer- und Auslaufbereich umgeben (ca.3 m).

Tischtennisplatten

Zwischen Parkour-Bereich, Jugendhaus und Haydnstraße besteht die Option mindestens 2 Tischtennisplatten für Kinder und Jugendliche aufzustellen bzw. dauerhaft zu installieren.

Aus den Ergebnissen des Jugendworkshops lässt sich ableiten, dass bei der Ausführung insbesondere die Robustheit und Stabilität von Platten und Netz zu berücksichtigen ist, da die Tischtennisplatten häufig zum Spielen mit einem Hand- oder Fußball verwendet werden.

Die Tischtennisplatten werden räumlich so aufgestellt, dass um die Spielgeräte ausreichend Platz vorhanden ist, um bei Bedarf mit mehreren Spielern und Spielerinnen einen Rundlauf-Wettbewerb ("Mäxle") durchführen zu können.

6.3

Grün- und Freiflächenkonzept

Der vorhandene Baumbestand aus Ahornbäumen und Eichen entlang der Haydnstraße wird vollständig erhalten.

Die Bäume und Sträucher an der nördlichen Grundstücksgrenze dienen als Sicht- und Lärmschutz zu den unmittelbar angrenzenden Tennisplätzen und bleiben ebenfalls in vollem Umfang erhalten.

Durch die geplanten Geländemodellierung und intensiven Baumpflanzungen wird eine optimale Durchgrünung der Gemeinbedarfseinrichtung gewährleistet und ein guter Abschluss zur Schießmauerstraße und zur offenen Landschaft hergestellt.

Bei der Standortwahl der Bäume wurde darauf geachtet, dass einerseits eine ausreichende Verschattung im Bereich der Skateanlage entsteht und andererseits herabfallendes Laub nicht auf die Anlage fällt, um nicht die Sicherheit der Nutzer zu gefährden.

Die verbindlich vorgeschriebene Dachbegrünung gewährleistet darüber hinaus ebenfalls eine optimale Integration im Sinne des Landschaftsbildes sowie einer Grünvernetzung des Infrastrukturstandorts mit dem bestehenden Natur- und Landschaftsraum.

Zusätzlich tragen flächige Dacheingrünungen zu einer erheblichen Verbesserung der örtlichen kleinklimatischen Situation bei (Regenwasserrückhaltung, Klimaschutz, Kühlung, Staubfilter, Naturschutz und Biodiversität, Lärminderung, etc.) bei.

Unter städtebaulich-grünordnerischen Gesichtspunkten lässt sich deshalb feststellen, dass

das gewählte Konzept eine konsequente Durchgrünung des Quartiers "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" und teilweise Kompensation des wegfallenden momentanen Freiraums infolge künftiger baulicher Entwicklungen durch Festsetzungen mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote im Bereich der gemeinbedarftlichen Entwicklungsfläche gewährleistet.

6.4

Erschließungskonzept

Die äußere verkehrliche und fußläufige Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtung "Jugendzentrum FunPark" ist, wie bereits umfassend erörtert, durch den vorhandenen Ringschluss der Schießmauerstraße - Haydnstraße grundsätzlich gesichert.

Sowohl die Haydnstraße und Schießmauerstraße als unmittelbare öffentliche verkehrliche Zubringer, als auch die Erschließungselemente der angrenzenden (Wohn-)Quartiere sind in ihrer baulichen und funktionalen Ausprägung problemlos in der Lage, die durch die geplante Infrastruktureinrichtung zusätzlich hervorgerufenen begrenzten Verkehre problemlos und verträglich aufzunehmen.

Die Gebäudeeinheit bzw. Jugendhaus ist so ausgerichtet, dass die Eingangssituation auf kurzem Weg von der Haydnstraße und den dort angeordneten Stellplätzen aus erreicht werden kann.

Darüber hinaus ist mindestens ein weiterer fußläufiger Zugang in das Gesamtquartier im östlichen Abschnitt von der Schießmauerstraße vorgesehen, so dass eine optimale Zugänglichkeit zum "Jugendzentrum FunPark" ohne Umwege gewährleistet ist.

Durch diese Wegeverbindungen und die Erschließung des Quartierbereichs von mehreren Seiten entsteht eine attraktive Erschließungssituation und die Anlagen / Einrichtungen werden fließend miteinander vernetzt.

In diesen Eingangssituationen sind jeweils unmittelbar Fahrradabstellvorrichtungen in der baurechtlich notwendigen Anzahl vorgesehen.

Da wie bereits erörtert, die Pkw-Stellplätze im Bereich der Sport- und Kulturhalle nicht zur Verfügung stehen, sind unmittelbar entlang der Haydnstraße Stellplätze in Form von Senkrechtparkflächen in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Jugendhaus für Besucher und Betreuungspersonal geplant.

In diesem Zusammenhang erfolgt noch eine Überprüfung der konkreten baulichen Umsetzbarkeit hinsichtlich möglicher Eingriffe in den Wurzelraum und den Baumerhalt im Verlauf der Haydnstraße.

6.5

Ver- und Entsorgung

6.5.1

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für die Neubebauung im Planungsgebiet für Lösch- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz in der Haydnstraße – Schießmauerstraße sowohl druck- als auch mengenmäßig gesichert.

6.6.2

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der anfallenden zu entsorgenden Wasserarten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Planungsgebiets soll generell über ein modifiziertes Trennsystem erfolgen.

Dabei erfolgt die Abführung von Schmutz- und Brauchwasser für die geplanten Baumaßnahme über das bestehende bzw. entsprechend erweiterte Abwassersystem.

Das unschädlich verschmutzte Niederschlagswasser im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf wird in die Vorflut des westlich der Sport- und Kulturhalle bestehenden Spundgrabens und im weiteren Verlauf in die Wiesaz abgeführt.

In diesem Zusammenhang ist zur Rückhaltung ein Retentionsvolumen z.B. in Form eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens oder eines Erdbeckens herzustellen, dessen Notüberlauf an die Vorflut Spundgraben angeschlossen wird.

Darüber hinaus ist das optionale Auffangen von Regenwasser in Regenwassernutzungsanlagen zur Rückhaltung und zur Verwendung als Brauchwasser unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen und Anforderungen im Quartier "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" grundsätzlich möglich.

6.5.3

Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Stromleitungsnetz.

7.

UMWELTSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

Das Büro Menz Umweltplanung hat im Rahmen seines "Umweltfachbeitrags zum Bebauungsplan Madach-Hägle – 4. Änderung/ Jugendzentrum FunPark" in Gomaringen", der Bestandteil dieses Bebauungsplans ist, ermittelt, welche umwelt- und naturschutzfachlichen Auswirkungen sowie artenschutzrechtliche Konflikte durch die Aufstellung bzw. Umsetzung dieses Bebauungsplans entstehen und die Möglichkeiten der Überwindung aufgezeigt.

Durch die geplante Bebauung bzw. Entwicklung der vorgesehenen Infrastruktureinrichtung kommt es zu Veränderungen der Umweltsituation.

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgesehenen Maßnahmen lassen sich dabei wie folgt zusammenfassen:

7.1

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Die Orientierungs- und Grenzwerte des Lärm- und Immissionsschutzes werden eingehalten.

Es sind keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lärm zu erwarten. Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Bebauungsplanänderung führt zu einem Verlust von Biotoptypen.

Der Verlust von Gehölzen kann durch die Ausweisung von Pflanzbindungen vermieden werden.

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgte bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Madach-Hägle“.

Zur Vermeidung von Umweltschäden ist jedoch die Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese vorgesehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen treten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse nicht ein.

7.3

Boden

Die Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Bodenfunktionen.

Es treten erhebliche Umweltauswirkungen ein.

Diese werden durch den schonenden Umgang mit Böden während der Bauarbeiten und die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen gemindert.

Die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen erfolgte bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Madach-Hägle“.

7.4

Wasser

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen, da die zusätzliche Versiegelung als kleinflächig zu werten ist.

Eine erhebliche Reduzierung der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser werden die negativen Auswirkungen des erhöhten Oberflächenwasserabflusses gemindert.

7.5

Klima, Luft

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen.

7.6

Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgebote zur Eingrünung des Sondergebiets auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden.

7.7

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter durch das geplante Vorhaben auszugehen.

7.8

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

7.9

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung ist auf der Fläche langfristig der Bau von Sportanlagen entsprechend der bisherigen Zweckbestimmungen des Bebauungsplans „Madach-Hägle“ anzunehmen.

7.10

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Erhalt von Gehölzen

- Vogelkollisionsschutz
- Beschränkung der Beleuchtung
- Schonender Umgang mit Böden
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung einer Mageren Flachland-Mähwiese

7.11

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde Gomaringen.

8.

SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Im Rahmen seiner schalltechnischen Untersuchung vom 19.10.2020 / 03.03.2021, hat das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, die Schalleinwirkungen aus dem Planungsgebiet "Madach-Hägle - 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" auf schutzbedürftige (Wohn-)Nutzungen in der Nachbarschaft untersucht.

Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie ermittelt und bewertet.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" ergab dabei, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärm-Richtlinie in der Nachbarschaft des Planungsgebiets im schalltechnisch maßgeblichen Beurteilungszeitraum (Betrieb werktags innerhalb der Ruhezeiten von 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) auch bei einer (im vorliegenden Fall veranschlagten) intensiven Nutzung der Anlage nicht überschritten werden.

Kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem prognostizierten Betrieb führen darüber hinaus in der Nachbarschaft zu keiner Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel.

Erhebliche Geräuschbelästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch den Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne eines "Jugendzentrums FunPark" (mit Jugendhaus und Freizeitanlagen im Freien) sind demnach nicht zu erwarten.

Der abschließende gutachterliche Nachweis, dass durch das Vorhaben des "Jugendzentrums FunPark" keine unzulässigen Schallimmissionen im Bereich der umgebenden Wohnbebauung hervorgerufen werden, ist vom Vorhabenträger dieser Gemeinbedarfseinrichtung im Zuge der konkreten Umsetzung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

9.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1

Art der baulichen Nutzung

Für das Planungsgebiet bzw. den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans "Madach-Hägle" wird entsprechend seiner ausschließlichen Nutzungsart die Festsetzung "Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendzentrum FunPark" getroffen.

Es sind dabei bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der zugeordneten Zweckbestimmung vorrangig im Sinne einer Jugendeinrichtung vereinbar sind.

Hierzu zählen insbesondere ein breites Spektrum an Freianlagen für Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie auch nachgeordnete notwendige Büro- und Verwaltungsräume, Lager- und Nebenräume, etc., die für den Betrieb der Einrichtung generell erforderlich sind.

9.2

Maß der baulichen Nutzung

Um das angestrebte Ziel einer höhenmäßigen homogenen Einbindung sowohl in die umgebenden vorhandenen Bebauungsstrukturen, als auch in die landschaftlichen Randbedingungen zu gewährleisten, wird für die bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des Planungsgebiets entsprechend des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung, eine maximal zulässige Gebäudehöhe, als zentral bedeutendem Entwurfparameter, festgesetzt.

Die Bebauungsplan-Änderung sieht darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen, wie z.B. überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc. vor.

Es besteht aus planungsrechtlicher Sicht insbesondere deshalb auch hierzu keine Veranlassung bzw. Erfordernis, da einerseits mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe der entscheidende bauliche Entwicklungsfaktor definiert wird und andererseits bereits ein in seiner Ausformung konkreter, vom Gemeinderat bzw. von der Bewertungskommission im Rahmen der Mehrfachbeauftragsverfahrens beschlossener Gebäudeentwurf vorliegt.

Die Fläche innerhalb des Bebauungsplans "Madach-Hägle – 4. Änderung / Jugendzentrum FunPark" befindet sich zudem vollständig im Eigentum der Gemeinde Gomaringen, so dass es generell der Planungs- bzw. Abwägungshoheit des Gemeinderats der Gemeinde Gomaringen obliegt, Entscheidungen hinsichtlich der aktuellen oder auch zukünftigen angemessenen baulichen Entwicklung für diesen Quartierbereich zu treffen.