



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8548/1 öff	Sachbearbeitung: Ariane Humpf AZ: - ah/ah	11.01.2024
Gremium Gemeinderat 25.01.2024	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

8548 öff

### Beschlussvorlage

#### Bauleitplanung

#### 3. Änderung Bebauungsplan "Schul-, Sport-, Freizeitzentrum"

#### Hier: Aufstellungsbeschluss

---

#### I. Beschlussantrag

1. Der Bebauungsplan „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“, rechtskräftig seit 20.10.1973 wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB geändert. Die Bezeichnung der Planänderung lautet „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum – 3. Änderung“. Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Lageplan vom 03.01.2024.

2. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO geändert.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

Es fallen Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im üblichen Umfang an. Weiterhin kommen Kosten für besondere Leistungen (Verfahrensbetreuung auf Stundenbasis) und evtl. notwendiger Fachgutachten oder –planungen hinzu. Zusätzlich werden Kosten für die Erstellung der Umweltprüfung entstehen (Vgl. GR-Vorlage Nr. 8548).

Entsprechende Haushaltsmittel stehen unter der Kostenstelle 511000 zur Verfügung.

### **III. Sachverhalt**

#### **1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 den Auftrag erteilt, die beiden Kinderhaus-Standorte in der engeren Wahl „Hölderlinstraße/Bolzplatz“ und „Hülberner Straße/Festplatz“ auf Vor- und Nachteile näher zu untersuchen. In der Sitzung am 27.04.2023 hat der Gemeinderat beschlossen, Variante 4 von sieben untersuchten Standorten weiterzuverfolgen.

Der geplante Standort für das Kinderhaus liegt innerhalb des Bebauungsplans „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“, rechtskräftig seit 20.10.1973. Allerdings weist der Bebauungsplan im betreffenden Bereich keine überbaubare Baufläche aus.

Die Überprüfung des Bebauungsplans hat darüber hinaus ergeben, dass weitere Festsetzungen im Umfeld des Bebauungsplans nicht mehr mit dem tatsächlichen baulichen Bestand übereinstimmen (bestehendes Kinderhaus Walter Ellwanger und bestehendes Gebäude zur Unterbringung). Der Bebauungsplan muss daher geändert werden. In diesem Zusammenhang wird angestrebt, eine weitere Fläche zum Bau von Flüchtlingsunterkünften planungsrechtlich auszuweisen.

#### **2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des östlichen Teils des „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“ für die Errichtung eines neuen Kinderhauses, die planungsrechtliche Sicherung bestehender baulicher Nutzungen und Freiflächennutzungen sowie die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten zur Unterbringung von Geflüchteten.

#### **3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:**

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die bestehenden und geplanten Nutzungen entsprechen im Grundsatz dieser Ausweisung. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Festwiese wird aus heutiger Sicht in dieser Größenordnung für nicht mehr erforderlich erachtet.

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“, rechtskräftig seit 20.10.1973. Der Bebauungsplan soll entsprechend der vorgeschlagenen Zielsetzung überarbeitet werden.

Schutzgebiete oder Biotope nach Naturschutzrecht sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

#### 4. Planungsüberlegungen:

Die ersten Planungsüberlegungen sind im beiliegenden Planungskonzept dargestellt. Für das neue Kinderhaus ist eine Baufläche mit überbaubaren Grundstücksflächen für ein neues Gebäude und Flächen für entsprechende Außenspielbereiche vorgesehen. Das bestehende Kindergartengelände wird planungsrechtlich gesichert. Für das bestehende Wohnheim und eine Erweiterung in östliche Richtung sollen eine neue Baufläche und entsprechende überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Auf den im westlichen Planbereich bestehenden Freiflächen soll weiterhin eine multifunktionale Nutzung der Flächen zur Parkierung und als Festwiese möglich sein. Festsetzungen zur grünordnerischen Einbindung sind vorgesehen.

Für den Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

#### Anlagen:

- Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften vom 03.01.2024
- Lageplan zur Bestandsdarstellung mit Luftbild
- Lageplan mit bestehendem Bebauungsplan
- Plankonzept mit Luftbild