



## Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8548/2 öff	Sachbearbeitung: Ariane Humpf AZ: - ah/ah	15.04.2024
Gremium Gemeinderat 25.04.2024	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:  
8548/1 öff

### Beschlussvorlage

#### Bauleitplanung

#### Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

#### „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum – 3. Änderung“

#### Hier: Billigung des Vorentwurfes

---

### I. Beschlussantrag

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.04.2024 wird gebilligt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde und einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt.

### II. Finanzielle Auswirkungen

Es fallen Kosten für die Planungstätigkeiten und der Verfahrensbetreuung bei der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im üblichen Rahmen an.

Entsprechende Haushaltsmittel stehen unter der Kostenstelle 511000 zur Verfügung.

### III. Sachverhalt

#### 1. Verfahrensstand:

In öffentlicher Sitzung am 25.01.2024 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Schul-, Sport-, Freizeitzentrum“ zu ändern.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geordnete Weiterentwicklung des östlichen Teils des Schul-, Sport- und Freizeitzentrums für die Errichtung eines neuen Kinderhauses. Das bestehende Kinderhaus „Walter Ellwanger“ und das bestehende Unterkunftsgebäude sollen entsprechend ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Für die weitere Unterbringung von Geflüchteten sollen Bauflächen ausgewiesen werden. Dabei soll berücksichtigt werden, dass die Unterkünfte auch für eine weitergehende Wohnnutzung wie die Anschlussunterbringung genutzt werden können. Die verbleibenden Freiflächen am nördlichen Gebietsrand sollen entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Fest- und Parkplatz planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Basis konzeptioneller Planungen für die einzelnen Nutzungen wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung wurde ein Umweltbericht erstellt und eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

## 2. Planungsinhalt:

Im westlichen Bereich wird eine neue Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten/Kindertagesstätte ausgewiesen und ein entsprechendes Baufenster für ein neues zweigeschossiges Kinderhaus festgesetzt. Für den im östlichen Bereich bestehenden Kindergarten „Walter Ellwanger“ liegen keine Planungen vor. Der Bebauungsplan trifft bestandsorientierte Festsetzungen. Die beiden Gemeinbedarfsflächen für den bestehenden Kindergarten und das neue Kinderhaus werden so festgesetzt, dass eine funktionale Verbindung möglich ist.

Die im nördlichen Bereich bereits bestehende multifunktional genutzte Fläche zum Parken und als Festplatz wird als Gemeinbedarfsfläche für diesen Nutzungszweck festgesetzt.

Das bestehende Unterkunftsgebäude im südlichen Planbereich wird entsprechend seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Südöstlich des bestehenden Gebäudes wird ein neues Baufenster für ein neues dreigeschossiges Gebäude festgesetzt. Die Erschließung ist direkt von der Hülbener Straße vorgesehen. Ein weiteres Baufenster am südöstlichen Gebietsrand ermöglicht bei Bedarf ein drittes Gebäude. Damit die Gebäude zur Flüchtlingsunterbringung auch länger und ggf. für darüber hinausgehende Wohnzwecke genutzt werden können, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Zur grünordnerischen Einbindung soll die bestehende Baumreihe entlang der Hülbener Straße erhalten werden. Am südöstlichen Gebietsrand wird zum Abschluss der Bebauung eine Randbegrünung vorgesehen. Die prägenden größeren Bäume im Geltungsbereich sollen erhalten werden.

Der Umweltbericht bewertet die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ermittelt betroffene Tierarten. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

### 3. Weiterer Verfahrensablauf:

Für den Bebauungsplan folgt ein zweistufiges Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Es wird vorgeschlagen die erste Beteiligungsstufe, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB, in Form einer Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Homepage der Gemeinde und durch Planauslegung im Rathaus durchzuführen. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

#### Anlagen:

- Vorentwurf Zeichnerischer Teil vom 03.04.2024
- Vorentwurf Textteil vom 03.04.2024
- Vorentwurf Begründung vom 03.04.2024
- Umweltprüfung mit Umweltbericht vom 03.04.2024
- Habitatpotenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung vom 03.04.2024