



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8549/2 öff	Sachbearbeitung: Ariane Humpf AZ: - ah/ah	27.06.2024
Gremium Gemeinderat 18.07.2024	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:
8549/1 öff

Beschlussvorlage

Bauleitplanung

Bebauungsplan "Schwalbenstadt II"

**Hier: Aufstellungsbeschluss, Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs
und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

I. Beschlussantrag

1. Der Bebauungsplan „Schwalbenstadt II“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Maßgeblich für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Abgrenzungsplan vom 25.06.2024.
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Schwalbenstadt II“ in Plan und Text, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Anlage der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Bebauungsplan in der Fassung vom 28.06.2024 werden gebilligt.
3. 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.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 1 BauGB angehört.

II. Finanzielle Auswirkungen

Der Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens. Diese beinhalten die üblichen Planungskosten, Kosten für evtl. notwendige Fachgutachten sowie Kosten für die nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen.

III. Sachverhalt

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der dringende Sanierungsbedarf des bestehenden gerontopsychiatrischen Pflegeheims „Königshöhe“ im Norden der Gemeinde Dettingen und die bereits in Besitz der BruderhausDiakonie bestehenden Flächen im Bereich Schwalbenstadt legen eine soziale Entwicklung durch die Verlagerung des gerontopsychiatrischen Pflegeheims nahe.

Durch die bereits vorhandenen sozialen Nutzungen in der Umgebung, vorrangig durch den Vorhabenträger BruderhausDiakonie – „Schwalbenstadt I“, Behindertenhilfe Ermstal, Werkstätten, Biolandhofs Bleiche - können Synergieeffekte durch kurze Wege genutzt werden. Die naturnahe Umgebung unterstützt dabei das Wohlbefinden der Pflege- und Betreuungsbedürftigen.

Städtebauliche und bauleitplanerische Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schwalbenstadt II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Pflegeheims für gerontopsychiatrischen Erkrankungen sowie für ein Wohnheim mit Tagesstruktur für Personen mit Behinderung geschaffen werden, wodurch notwendige Pflegeplätze sowie Arbeits- und Ausbildungsplätze entstehen.

Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alters- und Pflegeheim“ ausgewiesen.

Der nordwestliche Bereich des Bebauungsplans „Schwalbenstadt I“ liegt innerhalb des Geltungsbereichs „Schwalbenstadt II“. Die hier bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Schwalbenstadt II“ aufgehoben.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha wird für das Plangebiet ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 30 BauGB aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird im weiteren Planungsprozess eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Planungsüberlegungen

In der Sitzung werden Vertreter des Planungsbüros citiplan GmbH den Vorentwurf des Bebauungsplans „Schwalbenstadt II“ und die zugrundeliegende Planungskonzeption vorstellen.

Anlagen:

- Planzeichnung vom 28.06.2024
- Textteil und örtliche Bauvorschriften vom 28.06.2024
- Begründung vom 28.06.2024
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 28.06.2024
- Geltungsbereich vom 25.06.2024