

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am **27. Juli 2022**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen
Hauptamt
Frau Grabenbauer
06223/9501-25
grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 5

Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortszentrum – Teil 1, 1. Änderung“

- Aufstellungsbeschluss
- Entwurfsbilligung
- Anordnung der öffentlichen Auslegung

Sachdarstellung:

Mit dem Bebauungsplan „Ortszentrum – Teil 1“ erfolgte die städtebauliche Überplanung eines Teils des Ortskerns von Gaiberg mit dem Rathaus, der Schule, dem Kindergarten sowie einer Wohnbebauung an der Pfarrgasse. Der Bebauungsplan wurde 1996 rechtswirksam.

Der Kindergarten „Bergnest“ in der Straße In den Petersgärten ist hinsichtlich seiner Kapazitäten ausgelastet und weist darüber hinaus einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Nachdem sich die ursprünglich angedachte Sanierung und Erweiterung als nicht wirtschaftlich herausgestellt hat, soll der bestehende Kindergarten abgebrochen und durch einen größeren Neubau für insgesamt sechs Gruppen ersetzt werden.

Für den Kindergarten hat das Architekturbüro O2R, Sinsheim inzwischen ein Konzept entwickelt. Dieses sieht einen Neubau östlich des bestehenden Gebäudes vor. Die Fläche des Bestandsgebäudes soll nach Abriss zur Freifläche des neuen Kindergartens umgestaltet werden. Der Neubau wird in den Hang integriert und weist zwei bzw. drei Geschosse sowie ein Pultdach auf.

Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes kann dieser Neubau jedoch nicht umgesetzt werden, da die hierfür vorgesehene Gemeinbedarfsfläche wie auch das Baufenster überschritten werden. Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst vollumfänglich die Flurstücke 51/4, 51/5 und 402. Der Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes wird hierdurch nicht verändert. Aus dem beiliegenden Lageplan sind der Geltungsbereich sowie der Änderungsbereich ersichtlich.

Wesentliche Inhalte der Änderung

Mit der 1. Änderung wird an der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung festgehalten, die Fläche wird jedoch auf das für den Neubau des Kindergartens erforderliche Maß ausgeweitet. Ebenso werden die Baugrenzen angepasst, sodass das geplante Vorhaben realisiert werden kann.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung waren die Vorgaben des bisherigen Bebauungsplanes nicht eindeutig. Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Klarstellung:

Überbaubare Grundfläche 1.000 m², Gebäudehöhe ab festgesetzter Bezugshöhe 11,0 m. Die bisher vorgegebene offene Bauweise wird in die 1. Änderung übernommen.

Zur Gestaltung des Gebäudes werden weiterhin nur wenige Vorgaben getroffen, da davon auszugehen ist, dass für den Kindergarten eine angemessene architektonisch ansprechende Planung vorgelegt wird. Lediglich bezüglich der Dachform werden Flach-, Pult- oder Satteldächer vorgegeben.

Wahl des Verfahrens und Verfahrensablauf

Die Urfassung des Bebauungsplanes ist bereits vollständig umgesetzt, Vorhaben können auf dieser Grundlage genehmigt werden. Mit der vorliegenden Planung erfolgt ausschließlich eine Anpassung der Bauflächen sowie der Baufenster. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Damit entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung sowie einer frühzeitigen Beteiligung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan eingeleitet. Dieser Beschlussvorlage ist ein Bebauungsplanentwurf des Planungsbüros Lars Petri Stadtplanung beigelegt. Dieser Entwurf wurde mit dem o.g. Architekturbüro inhaltlich abgestimmt. Nach Billigung dieses Entwurfs durch den Gemeinderat kann der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Parallel werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange angehört. Die eingehenden Stellungnahmen werden ausgewertet und dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt zur Abwägung vorgelegt.

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortszentrum – Teil 1, 1. Änderung“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.
- Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Ortszentrum – Teil 1, 1. Änderung“ mit seinen örtlichen Bauvorschriften vom 13.07.2022.
- Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.