



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/423/2024/1

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Sparrenberg", OT Söllingen - Aufstellungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 08.04.2024
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	23.04.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Für den im Vorentwurf dargestellten Bereich vom 09.04.2024 wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Sparrenberg“ aufgestellt.2. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau Hort und Neubau Kindergarten

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Artenschutzgutachten: 8.000 €

Schallschutzgutachten: 5.000 €

Entwässerungskonzept + Nachberechnung HQ 100: Angebot liegt noch nicht vor

Planungsbüro: 20.000 €

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Über nachfolgenden Sachverhalt wurde bereits in der Technik- und Umweltausschusssitzung vom 09.04.2024 vorberaten. Der Ausschuss beschloss einstimmig, oben genannten Beschlüsse als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.

Weiter wurde in der Sitzung das Emil-Frommel-Haus thematisiert und die Fragestellung eingebracht, ob dieses nicht auch mit in die Planung aufgenommen werden sollte. Problematisch ist, dass es keine gesicherte Planung oder Vorstellung gibt, wie das Grundstück in Zukunft genutzt werden soll. Daher ist es schwierig, hier eine Festsetzung auf Bebauungsplanebene zu treffen, da diese später auch hinderlich bei bestimmten Vorhaben sein könnte.

Die Verwaltung empfiehlt daher, einen Aufstellungsbeschluss für das Gebiet entsprechend dem vorgeschlagenen Geltungsbereich zu fassen.



Anlass und Zweck der Planung:

1. Neubau Hort und Kindergarten

Anlass der Bebauungsaufstellung ist der geplante Neubau eines Horts bzw. eines Kindergartens im hinteren Bereich des Söllinger Schulareals. Ein Vorentwurf der geplanten Gebäude liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Nach Absprache mit der unteren Baurechtsbehörde sind die geplanten Gebäude ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig. Hauptzweck des Bebauungsplans ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubauten.

2. Feuerwehrhaus Söllingen

Laut Feuerwehrbedarfsplan ist für den Standort Söllingen mittelfristig ein Umbau bzw. Neubau notwendig. Um dieses zukünftige Vorhaben planungsrechtlich abzusichern, soll der Bebauungsplan auch diese Flächen mit aufnehmen. Dies erspart der Gemeinde ein erneutes Bebauungsplanverfahren zu einem späteren Zeitpunkt und bringt somit auch eine Zeit- und Kostenersparnis mit sich. Eine Detailplanung für das neue Feuerwehrhaus liegt derzeit noch nicht vor. Der Bebauungsplan soll daher einen groben Rahmen liefern, um eine „Entwicklung“ des Feuerwehrhauses grundsätzlich zu gewährleisten.

3. Heizzentrale

Ein weiteres Vorhaben, welches in Zukunft im entsprechenden Bereich entstehen könnte, ist die Errichtung einer Heizzentrale für das Energiequartier Söllingen. Auch hier ist noch keine konkrete Planung vorhanden und ein Standort ist ebenfalls noch nicht endgültig festgelegt. Der Bebauungsplan soll auch dieses Thema bereits jetzt aufgreifen, um in Zukunft kein weiteres Verfahren durchführen zu müssen. Eine beispielhafte Darstellung einer solchen Anlage ist der Sitzungsvorlage beigelegt. Weiter liegt der Sitzungsvorlage ein Lageplan bei, der grundsätzlich den Bereich der Heizzentrale zeigt (blauer Bereich). Dieser wird im weiteren Verfahren näher untersucht.

Gutachten:

Im Zuge des Bebauungsplans werden auch Gutachten zu erstellen sein. Wie üblich bei einem solchen Verfahren ist ein Schallschutzgutachten, eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung nötig. Etwas spezieller ist der Bereich der Feuerwehr, da dieser zum großen Teil im HQ 100 - Bereich liegt. Daher wird für diesen Bereich ein zweiteiliges Gutachten erstellt werden. Zum einen soll der HQ 100 - Bereich neu berechnet werden, um festzustellen, ob der damals ausgewiesene Bereich tatsächlich komplett als HQ 100 - Bereich anzusehen ist. Weiter soll für den Bereich grundsätzlich ein Entwässerungskonzept erstellt werden.

Verfahrensart:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind erfüllt, da die Maßnahme der Innenentwicklung dient und die in der Vorschrift genannten anrechenbaren Grundflächen eingehalten werden. Weiter wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auch mit der entsprechenden Fachbehörde abgesprochen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem aufgezeigten Vorgehen zuzustimmen und die oben genannten Beschlüsse als Empfehlung an den Gemeinderat zu fassen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben steht den gesetzten Zielen nicht hemmend entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Räumen für: - Hort + Kindergarten - Feuerwehr - Heizzentrale
...bildet und betreut				Erweiterung der Kindergarten- bzw. Hort- plätze
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Heizzentrale Energiequartier
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Energiequartier
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				Schaffung Kindergarten + Hortplätze Energiequartier

Anlagen:

1. Übersichtsplan Gebäude – Kindergarten + Hort
2. Sparrenberg Übersichtsplan (Rot = Kiga + Hort, gelb = Feuerwehr, blau = Heizzentrale)
3. HQ 100 Karte
4. Versorgungsanlage
5. Geltungsbereich