

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/126/2016	Az.: 621.41
Datum der Sitzung 12.04.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



**Bebauungsplan "Nachbarschaftsschule - 3. Änderung" -  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB - auf  
Gemarkung Oppelsbohm und Bretzenacker mit örtlichen  
Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung  
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss**

In der Gemeinderatssitzung am 17.11.2015 wurde dem Gremium die örtliche Bedarfsplanung für die Kinderbetreuung in Berglen vorgestellt. In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung angeregt, im ehemaligen Hausmeistergebäude eine weitere Gruppe einzurichten (Ü3-Gruppe von drei bis sechs Jahren mit 25 Plätzen oder AM-Gruppe für Kinder von zwei bis sechs Jahren mit 22 Plätzen), um den bestehenden Fehlbedarf auszugleichen. Der Gemeinderat hat sich diesem Vorschlag angeschlossen und die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten sowie die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nachbarschaftsschule – 2. Änderung" im Jahre 2012 gab es Überlegungen, im Zuge des Neubaus einer dreiteiligen Sporthalle, ein Blockheizkraftwerk zu errichten bzw. eine zentrale Wärmeversorgung auf dem Gelände der Nachbarschaftsschule aufzubauen. Als geeigneter Standort für diese Anlage wurde seinerzeit der Standort des Hausmeistergebäudes Leharstraße 35 auf Gemarkung Oppelsbohm, nordöstlich des Baugeländes der Sporthalle, definiert. Um die planungsrechtliche Grundlage für den späteren Bau zu schaffen, ist im Bebauungsplan eine Fläche zur Erzeugung von Wärme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen worden.

Bei der Klausurtagung des Gemeinderates im Rathaus Oppelsbohm am 08.12.2012 erläuterte Herr Frank Müller vom Ingenieurbüro Ratioplan GmbH aus Weissach im Tal das von ihm erarbeitete Wärmeversorgungskonzept für das Schulgebäude. Dieses sah neben der Modernisierung der bestehenden Heizungsanlage (Einbau eines zusätzlichen Holzpelletkessels als Führungskessel und Nutzung des heizölbetriebenen Kessels in Spitzlastzeiten) auch eine Teilsanierung des Wärmenetzes der Schule vor. Die Kapazität der technisch ertüchtigten Anlage wurde zudem so berechnet, dass auch die geplante Sporthalle an das Wärmenetz angeschlossen werden kann. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.01.2013 die Umsetzung dieses Konzepts beschlossen und von den ursprünglichen Überlegungen zur Neuausrichtung der Wärmegewinnung Abstand genommen.

Eine Änderung der Nutzung des ehemaligen Hausmeistergebäudes ist aufgrund der aktuel-

len Festsetzung des Bebauungsplanes "Nachbarschaftsschule – 2. Änderung" nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ein Änderungsverfahren durchzuführen. In diesem Zusammenhang werden die überbaubaren Grundstücksflächen der dreiteiligen Sporthalle, der bestehenden Sporthalle, des Kindergartens „Rappelkiste“ und des neuen Kindergartengebäudes zusammengefasst und die Baugrenzen entsprechend festgesetzt. Der geänderte Verlauf der Telekommunikations- und Stromleitungen im Plangebiet wird durch eine Neufestsetzung der Leitungsrechte berücksichtigt.

Die Änderung des Bauleitplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dies hat zur Folge, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange verzichtet wird und Eingriffe, die aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind, keines entsprechenden Ausgleichs bedürfen.

### **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

- 1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nachbarschaftsschule – 3. Änderung" - Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf den Gemarkungen Bretzenacker und Oppelsbohm - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB gefasst. Ferner wird der Bebauungsplan im Entwurf festgestellt.**
- 2. Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) erlassen werden.**
- 3. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf Gemarkung Oppelsbohm Teilflächen der Flurstücke Nr. 1215, 1276 und 1302 sowie auf Gemarkung Bretzenacker eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 246 einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan im Maßstab 1: 500 des freien Landschaftsarchitekten Wolfgang Blank, Stuttgart, vom 12.04.2016.**
- 4. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, weshalb von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.**

5. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.
6. Der beschlossene Bebauungsplanentwurf vom 12.04.2016 einschließlich der Begründung vom 12.04.2016 ist nach entsprechender Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Berglen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Verteiler:

1 x Bebauungsplanordner "Nachbarschaftsschule – 3. Änderung"