

Datum: 25.08.2022  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
Aktenzeichen: 621.41  
Vorgang:

**Beratungsgegenstand**

**Bebauungsplanverfahren "Schul- und Sportcampus am Lützelbach"  
- Aufstellungsbeschluss**

Gemeinderat 27.09.2022 öffentlich beschließend

**Anlagen:**

Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes und örtliche Bauvorschriften vom 12.08.2022

**Kommunikation:**

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert

Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Planansatz						
üpl / apl						
Gesamt						

Auswirkungen auf das Klima:  Ja  Nein

+2  +1  0  -1  -2

Begründung:

## **Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Lageplan vom 12.08.2022 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Schul- und Sportcampus am Lützelbach“.
2. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO aufgestellt.

## **Sachdarstellung:**

### 1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Auf dem Schul- und Sportgelände nördlich der Karlstraße sind verschiedene bauliche Veränderungen vorgesehen. Der Neubau einer Sporthalle mit Mensa ist geplant. Es liegen weitere Überlegungen für die Weiterentwicklung der Kinderbetreuung auf dem Gelände vor. Sanierungen von Gebäuden und Neubauten sind zu erwarten. Im Bereich südlich der Karlstraße besteht ein provisorischer Kindergarten, nach dessen Nutzung eine Neuordnung erforderlich ist.

Darüber hinaus liegen im Bereich des Pfarrhauses der katholischen Kirche Überlegungen für eine Nutzung als Verwaltungsgebäude vor, die im Umfeld der Bildungseinrichtungen städtebaulich nicht erwünscht ist und auch aus Sicht der Verkehrsabwicklung in der Schulstraße als Sackgasse kritisch zu sehen ist.

Für den Planbereich gilt teilweise der Bebauungsplan „Karlstraße – 2. Änderung“, der als einfacher Bebauungsplan bislang die Bau- und Grünflächen für den Gemeinbedarf regelt. Für einzelne Bereiche liegt darüber hinaus ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1957 vor, der nur die überbaubaren Flächen, nicht aber die Art der baulichen Nutzung regelt.

Da die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne mit den aktuellen Überlegungen zur Weiterentwicklung des Geländes in Teilen nicht mehr übereinstimmen, bzw. in Teilbereichen keine Regelungen getroffen sind, soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

### 2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Planbereiches für Bildungseinrichtungen, Einrichtungen für sportliche Zwecke, sowie kulturelle und kirchliche Zwecke.

Der geplante Neubau der Sporthalle mit Mensa soll entsprechend der genehmigten Planung planungsrechtlich gesichert werden.

Der Neubau eines Kinderhauses soll ermöglicht werden.

Im Bereich der Grundstücke und Einrichtungen der katholischen Kirche soll die ausschließliche Nutzung für kirchliche Zwecke der örtlichen Kirchengemeinde klargestellt werden.

Darüberhinausgehende Nutzungen, die mit einem weiteren Verkehrsaufkommen verbunden sind (z.B. Verwaltungen) sind nicht vorgesehen.

Für die Nutzungen im Planbereich sollen Flächen für die Parkierung ausgewiesen und der Anschluss an bestehende Verkehrsflächen geregelt werden.

Die durch die Neustrukturierung der Bebauung entstehenden Freiflächen sollen für verschiedene Sport- und Freizeitnutzungen neu geordnet werden.

Der Lützelbach soll innerhalb des Planbereiches ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan zum Großteil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Einzelne Teilflächen im westlichen Planbereich sind als Grünflächen für Sportplatznutzung und für ein Vereinsheim ausgewiesen. Einzelne Teilflächen im östlichen Bereich sind als gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen dargestellt. Im Grundsatz wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die verschiedenen Gemeinbedarfsnutzungen weiterentwickelt werden.

Für den Planbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Karlstraße – 2. Änderung“, genehmigt am 14.05.1968. Für einzelne Bereich liegt der Bebauungsplan „Brühl und Neuwiesenstraße“, genehmigt am 21.10.1957 vor. Alle bestehenden Festsetzungen sollen im vorgeschlagenen Geltungsbereich durch neue Festsetzungen ersetzt werden.

Schutzgebiete oder Biotop nach Naturschutzrecht sind im Planbereich nicht ausgewiesen. Westlich des Lützelbaches ist eine Überflutungsfläche bis zu HQextrem kartiert.

### 4. Planungsüberlegungen:

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes sollen die unterschiedlichen Arten der Nutzungen des Gemeinbedarfs und die jeweils zulässigen Anlagen festgesetzt werden. Zur Sicherung der Freiraumqualitäten sollen die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen definiert werden.

Inwieweit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie z.B. die zulässige Grundfläche oder Gebäudehöhen, getroffen werden, wird im Zuge der weiteren Planungen geprüft.

Entlang des Lützelbaches ist die Festsetzung von Flächen zur Sicherung der ökologischen Funktion des Baches unter Berücksichtigung des gesetzlichen Gewässerrandstreifens vorgesehen. Westlich des Lützelbaches wird die Festsetzung von Grünflächen ohne weitere Bebauung, jedoch unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes des Turnvereins und unter Berücksichtigung der kartierten Überflutungsfläche bei HQ100 angestrebt.

Entlang der Karlstraße sollen die Verkehrsfläche unter Berücksichtigung der Parkierung neu festgesetzt werden.