

Beschluss-Vorlage 2023/0166 zur Sitzung am 09.05.2023  
des PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 3

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan IG 23.1 - Kirchenschule -  
- Beratung des Bebauungsplan-Vorentwurfes  
- Beschluss zum weiteren Verfahren

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

Kosten laut Beschlussvorschlag:

Euro

Kosten lt. Kostenschätzung

Euro

Kosten der Gesamtmaßnahme

(nur bei Teilvergaben)

Euro

Folgekosten

einmalig

lfd. jährl.

Euro

Veranschlagt

im Ergebnis-HH

2023

im Investitions-HH

2023

mit

Euro

Produktkonto

Haushaltsansatz

Bereits vergeben

Der zuständige Referent / Die zuständige Referentin  
wurde gehört

hat zugestimmt

hat nicht zugestimmt

### Sachverhalt:

In der Sitzung des Stadtrates am 20.09.2022 wurde die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes IG 23.1 -Kirchenschule- beschlossen.

Für die Kirchenschule wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Generalsanierung aller Bestandsgebäude nicht zielführend ist und ein neues Gebäudekonzept wesentlich sinnvoller erscheint, da auch flexibler und erweiterbar auf die städtischen Anforderungen.

Der Projektbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.03.23 gefasst.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist für den Bereich der Kirchenschule die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan ist damit die planungsrechtliche Grundlage für die weitere Hochbauplanung und Umsetzung.

Der Umgriff des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 779/2 sowie die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (FINrn. 787 Tlf.; Hörwegstraße, 773 Tlf.; Kirchenstraße, 1129/2 öffentlicher Weg an der Augsburger Straße). Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Als Art der Nutzung wird Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die Baugrenzen werden „großzügig“ entlang der Grundstücksgrenzen angelegt um die Anordnung der Baukörper und sonstiger Nebenanlagen im weiteren Planungsverlauf und für die Zukunft nicht zu sehr einschränken.

Die zulässige Grundfläche wird mit 6.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, dabei wird für die Flächen von Sportanlagen und Schulhof eine zusätzliche Grundfläche von 2.700 m<sup>2</sup> festgelegt. Eine max. zulässige GRZ von 0,8 sollte jedoch insgesamt nicht überschritten werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden mit einer Erschließung über den beschränkt-öffentlichen Weg an der Augsburger Straße, im nördlichen Grundstücksbereich, festgesetzt. Weitere Stellplatzflächen sind an der Kirchenstraße angeordnet.

Die Wegeverbindung zwischen Kirchenstraße und Hörwegstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung, Geh- und Radweg, festgesetzt.

Das Verkehrsgutachten sowie die Schalltechnische Untersuchung werden derzeit erarbeitet.

Weiterhin ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. Im Umgriff des Bebauungsplanes wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Grünfläche, Sportplatz) und Zweckbestimmung (Mehrzweckhalle) abgewichen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen der Generalisierung eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der generalisierten Zweckbestimmung „Schule“ und „soziale Einrichtungen“ dargestellt. Überlagert wird es mit „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“. Übernommen bzw. fortgeschrieben werden die Symbole der „Innerörtlichen Grünzüge“.

Der vom Büro Frank Reimann erarbeitete Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 09.05.2023 sowie die Berichtigung zum Flächennutzungsplan liegen als Anlage 2 und 3 bei.

#### Weiteres Verfahren:

Sollte der Bebauungsplanvorentwurf IG 23.1 in der Fassung vom 09.05.2023 die Zustimmung des Gremiums finden, kann hiermit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Planungs- und Bauausschuss befürwortet den Bebauungsplanvorentwurf IG 23.1 (Kirchenschule) in der Fassung vom 09.05.2023.

Abstimmungsergebnis:

- b) Der Planungs- und Bauausschuss beschließt, mit dem Bebauungsplanvorentwurf IG 23.1 (Kirchenschule) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Gschwandtner Michaela  
Sachbearbeiter

Jürgen Thum  
Stadtbaumeister

genehmigt OB

Anlage 1 - 3