

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	12.09.2022	öffentlich

Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" - Projektvorstellung & Aufstellungsbeschluss

Kurzfassung:

Die Firma Rentschler beabsichtigt den Neubau einer betrieblichen Kindertagesstätte auf dem Flurstück 2676/2 der Gemarkung Laupheim (Uhlmannstraße). Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich Flächen für Stellplätze sowie private Grünflächen festsetzt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Darstellungen zur betrieblichen Kindertagesstätte der Firma Rentschler werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird damit beauftragt, gemeinsam mit der Firma Rentschler die Arbeiten für ein Bebauungsplanänderungsverfahren zur Realisierung des Vorhabens aufzunehmen.
3. Hierzu wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Bebauungsplanänderung „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein			
☐ Einnahme/Ertrag		☒ Auszahlung/Aufwand	
☒ Ergebnishaushalt		☐ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:	8.500,- €	Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:	511000	Kostenstelle:	
Kostenträger:	51100000	Kostenträger	
Sachkonto:	4291 / 4431	Sachkonto:	
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	

☐ Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
☒ Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
☐ Ja	☐ Ja, Kosten jährlich
☒ Nein	☒ Nein

Gäste/Sachverständige/r:	☐ Ja
	☒ Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echtle	16.08.2022	Zustimmung			
Tania Allweil	19.08.2022	Zustimmung			
Eva-Britta Wind	19.08.2022	Zustimmung			
Ingo Beremann	23.08.2022	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Die Firma Rentschler Immobilien GmbH plant den Neubau einer betrieblichen Kindertagesstätte, die für Kinder der Belegschaft der Rentschler Biopharma SE genutzt werden soll. Die bestehende Kindertagesstätte befindet sich auf dem Betriebsgelände und kann nicht bedarfsgerecht erweitert werden. Sie soll durch einen Neubau auf dem Flst. 2676/2 der Gemarkung Laupheim (Uhlmannstraße) ersetzt werden. Der dadurch auf dem Betriebsgelände freiwerdende Platz soll zur Vergrößerung des Labors herangezogen werden.

Der angestrebte Neubau an der Uhlmannstraße soll Platz für maximal drei U3-Gruppen mit jeweils ca. 10 Kindern pro Gruppe bieten. Der Maximalausbau von drei Gruppen kann durch Erweiterungen des Gebäudes im Erdgeschoss und im Obergeschoss erreicht werden. Dadurch lässt sich ein am tatsächlichen Bedarf ausgerichteter Ausbau realisieren. Außerdem möchte die Rentschler Immobilien GmbH die Planung so gestalten, dass eine der drei Gruppen bei Bedarf auch zu einer Kindergartengruppe (Ü3-Gruppe) umgenutzt werden kann.

Dementsprechend wird aktuell von einer zweigeschossigen Kindertagesstätte ausgegangen, welche in unmittelbarer Nähe zum Firmengrundstück der Firma Rentschler Biopharma SE positioniert werden soll, um ein attraktives Angebot für die Mitarbeitenden gewährleisten zu können. Firmeninterne Machbarkeitsstudien haben gezeigt, dass sich für die Umsetzung einer solchen Kindertagesstätte das Flurstück 2676/2 der Gemarkung Laupheim (Uhlmannstraße) besonders eignet. Derzeit wird das Grundstück als Stellplatzfläche für die Belegschaft genutzt. Die bei einer Realisierung der KiTa entfallenden Stellplätze werden auf den Grundstücken der Firma Rentschler entsprechend kompensiert.

Die Kindertagesstätte soll mit einer Kombination aus Flach- und Pultdach geplant werden. Eine Unterkellerung ist ebenfalls vorgesehen. Zwei der drei geplanten Gruppen sollen im Erdgeschoss untergebracht werden. Die dritte Gruppe wird im Obergeschoss angesiedelt. Das Gebäude soll energetisch dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Das Erreichen des Effizienzgebäudestandards 40 (EG 40) nach Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll in der Planungsphase untersucht werden.

Der seit 26.06.2004 rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ setzt im Bereich des Flurstücks 2676/2 Flächen für Stellplätze sowie private Grünflächen fest. Eine Realisierung des Vorhabens unter Einhaltung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans ist also nicht möglich. Daher soll der rechtskräftige Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert und hierfür der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ aufgestellt werden. Der aufzustellende Bebauungsplan soll Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche enthalten, die eine Realisierung des KiTa-Neubaus ermöglichen (z. B. die Festsetzung eines Gewerbegebiets, in dem Betriebskindertagesstätten ausnahmsweise zulässig sind).

Da mit dem Bebauungsplan Flächen, die vorher eine Mindernutzung durch Stellplätze erfahren haben, zu überbaubaren Flächen werden sollen, kann von einer Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung bzw. sonstige Maßnahme der Innenentwicklung) gesprochen werden. Daher soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Außerdem ist die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans umfasst lediglich das Flurstück 2676/2 der Gemarkung Laupheim und liegt an der Uhlmannstraße im bestehenden Gewerbegebiet beim Stadtbahnhof. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,2 ha.

Für die Erstellung des Bebauungsplans und der dazugehörigen Untersuchungen fallen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 8.500,- € an. Davon entfallen rund 1.000,- € auf eine artenschutzrechtliche Begutachtung, 3.000,- € auf eine mögliche Lärmuntersuchung und weitere 2.500,- € auf eine eventuelle Vergabe an ein externes Planungsbüro. Für die öffentlichen Bekanntmachungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist mit weiteren Kosten in Höhe von rund 2.000,- € zu rechnen.

Anlagen:

Übersichtsplan i. d. F. vom 08.08.2022

Geltungsbereich i. d. F. 09.08.2022

Lageplan KiTa Rentschler i. d. F. vom 16.08.2022

Vorentwurf KiTa Rentschler i. d. F. vom 26.07.2022