



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

05.09.2017

Vorlagen Nr.

61/2017

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt:

Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Friedhofsweg - Alter Mühlweg", Ortsteil Bermaringen
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss über frühzeitige Bürgerbeteiligung und Trägeranhörung

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Friedhofsweg –
Alter Mühlweg“ im Ortsteil Bermaringen



**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
ORat Bermaringen	28.06.2016	Kenntnisnahme

II. Sachvortrag

Kurzbegründung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans

Im Ortsteil Bermaringen besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen. Es handelt sich dabei insbesondere um eine Erweiterung der bestehenden Schule, den Neubau eines Kindergartens, den Neubau der Ortsverwaltung sowie den eventuellen Neubau der örtlichen Feuerwehr. Weiterhin ist die Bereitstellung von zusätzlichen Stellplätzen für die bestehende Sporthalle entsprechend den bauordnungsrechtlichen Anforderungen erforderlich.

Im Umfeld der Schule und der Sporthalle besteht derzeit die Möglichkeit, das Grundstück Flst. Nr. 156 (ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle) sowie das dazugehörige Grundstück Flst. Nr. 348 im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu erwerben. Das Grundstück Flst. Nr. 348 eignet sich dabei aus städtebaulicher Sicht sehr gut für die notwendigen Neubaumaßnahmen der örtlichen Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Bereich des Grundstück Flst. Nr. 156 können ergänzend für den örtlichen Bedarf Wohnbauflächen vorgesehen werden.

Das Grundstück Flst. Nr. 348 wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Bereich des Grundstück Flst. Nr. 156 besteht die landwirtschaftliche Hofstelle mit den entsprechenden baulichen Anlagen und Freiflächen.

Der Sitz der Ortsverwaltung ist derzeit im Gebäude Dorfstraße 6 gemeinsam mit der örtlichen Feuerwehr untergebracht. Die Räumlichkeiten einschließlich der Ausstattung des Gebäudes sind aus heutiger Sicht den zeitgemäßen Ansprüchen für eine öffentliche Ortsverwaltung sowie der Feuerwehr nicht zureichend. Zusätzlich ist das Gebäude in einem desolaten baulichen Zustand und muss dringend saniert werden.

Insbesondere besteht ein Bedarf für den Neubau eines zeitgemäßen Feuerwehrhauses sowie den dazugehörigen Übungsflächen. Das bestehende Feuerwehrhaus in der Dorfstraße ist zu klein und genügt den Anforderungen an diese Einrichtung nicht mehr. In dem vorgesehenen Plangebiet besteht neben einer weiteren Fläche grundsätzlich die Option für die Umsiedlung der Freiwilligen Feuerwehr.

Das Gebäude des örtlich bestehenden ev. Kindergartens ist ebenfalls in einem schlechten baulichen Zustand. Dieses kann mit einem angemessenen und vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand nicht saniert werden.

Mit einer möglichen Konzentration öffentlicher Nutzungen an dem Standort innerhalb des Plangebiet kann eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Damit wird auch eine langfristige Sicherung örtlicher Gemeinbedarfsflächen sichergestellt.

Die bestehenden baulichen Anlagen der Ortsverwaltung und des Kindergartens können im Rahmen einer Nachnutzung entweder saniert bzw. abgerissen werden und stehen damit für eine Neugestaltung entsprechend der örtlichen Nachfrage zur Verfügung.

Die Neugestaltung des Plangebietes mit den vorgesehenen öffentlichen Einrichtungen soll im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes bzw. einem vergleichbaren Verfahren erfolgen. Mit dieser Vorgehensweise soll ein tragfähiges städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan und die anstehenden baulichen Maßnahmen erarbeitet werden. Die erforderlichen Neubauten können dann innerhalb der nächsten ca. 10 Jahre umgesetzt werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaustein stellt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und örtliche Verwaltung sowie für die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle eine gemischte Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist damit nicht erforderlich.

Der Umgriff des Plangebietes umfasst ca. 1,5 ha. Das Grundstück Flst. Nr. 156 liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans "Ortskern Bermaringen". Mit dem neuen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in diesem Bereich außer Kraft gesetzt. Im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 347 und 348 besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Einrichtungen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.


Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wird am 06.09.2017 im Ortschaftsrat Bermaringen beraten. Der Beschluss des Gemeinderats soll vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates erfolgen.

Beschlussantrag:

Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Friedhofsweg – Alter Mühlweg“ im Ortsteil Bermaringen, vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates am 06.09.2017

Externe Fachleute:

Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH, Neu-Ulm



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Lageplan Geltungsbereich vom 14.08.2017

