

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 144/2023

Federführung: SG 3.3 - Stadtentwicklung	Datum: 18.12.2023
Verfasser*in: Andre Wolf	AZ:

Beratungsfolge: Ortschaftsrat Aufhausen Technischer Ausschuss Gemeinderat	Termin: 11.01.2024 24.01.2024 31.01.2024	Art der Beratung: Vorberatung - ö - Beschlussfassung - nö - Beschlussfassung -ö -
---	--	---

Zuständigkeit nach:	Hauptsatzung
----------------------------	--------------

Begründung nö Beratung:	Vorberatung
--------------------------------	-------------

Bebauungsplan Nr. 91/5 "Feuerwache Aufhausen"

Hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

ANLAGE 1: Bebauungsplan vom 12.12.2023

ANLAGE 2: Textteil vom 12.12.2023

ANLAGE 3: Begründung vom 12.12.2023

Antrag zur Beschlussfassung

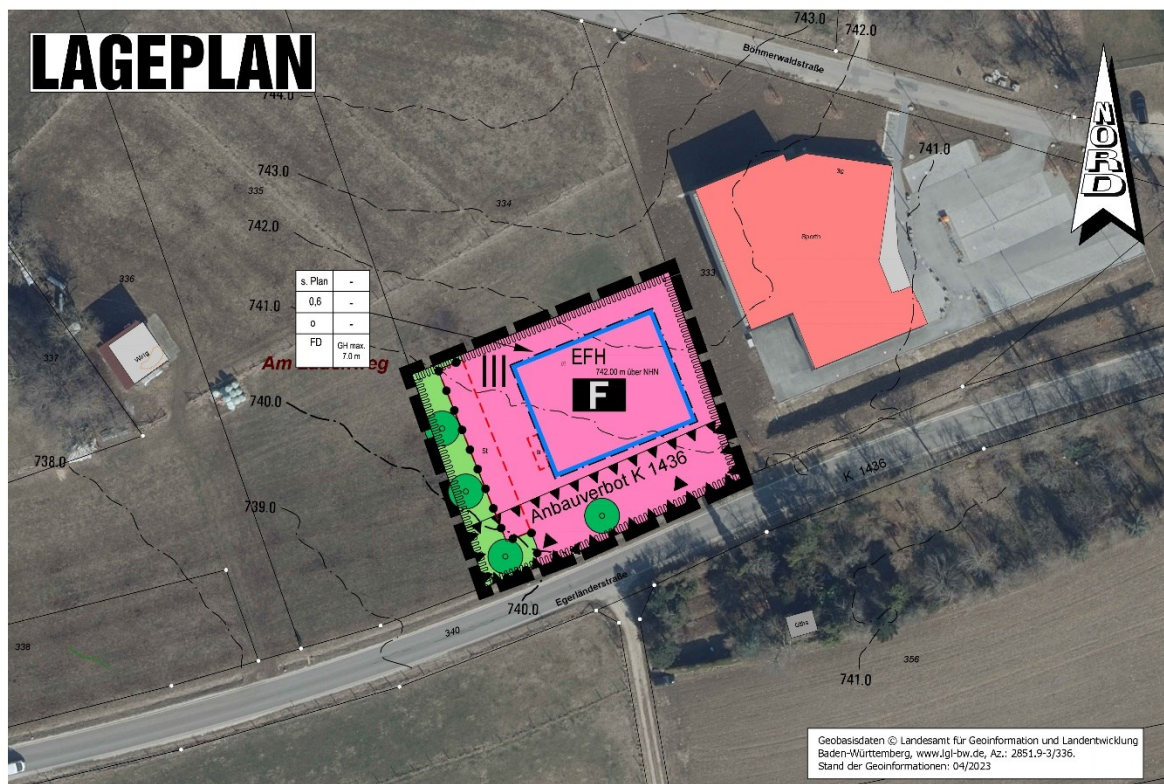
1. Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Maßgebend ist der Entwurf des Stadtbauamts - Sachgebiet Stadtentwicklung - mit Lageplan, Textteil und Begründung inklusive Umweltbericht, jeweils vom 12.12.2023.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Wie in der GRD 070/2023 aus dem Juli 2023 bereits dargelegt wurde, benötigt der Löschzug Aufhausen zur Wahrnehmung der ihm im Feuerwehrbedarfsplan zugeteilten Aufgaben, unter anderem der Versorgung des Gewerbeparks Schwäbische Alb, ein drittes Feuerwehrfahrzeug, welches im bestehenden Feuerwehrmagazin in der Ortsmitte in Aufhausen nicht mehr untergebracht werden kann.

Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes und ein Abriss sowie ein Neubau an gleicher Stelle wurden geprüft und aufgrund der Stellplatzproblematik verworfen. Als Alternative wurde durch einen lokalen Spediteur die Nutzung seiner Fahrzeughallen vorgeschlagen. Nach eingehender Prüfung dieser Prüfung wurde festgestellt, dass diese Lösung mit einem Gesamtvolumen von etwa 6,0 Millionen Euro für Rück- und Neubaumaßnahmen leider unwirtschaftlich sei.

Da nach dem aktuellen Trend eine Verlagerung von Feuerwehrgerätehäusern aus den Ortskernen hinaus an die Ortsränder erfolgt, wurde ein Neubau bei der Sport- und Kulturhalle untersucht und mit einem finanziellen Volumen von ca. 4,0 Millionen Euro als deutlich wirtschaftlicher erachtet. Außerdem kann durch die Aufgabe des bisherigen Standorts die freiwerdende Fläche in der Zukunft für eine mögliche Neugestaltung der Ortsmitte genutzt werden.



Ein Teil des Flurstücks 334 der Gemarkung Aufhausen, auf dem das neue Feuerwehrmagazin errichtet werden soll, ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 91/4 „Sport- und Mehrzweckhalle im Stadtbezirk Aufhausen“ überplant. Da im Entwurf der neuen Feuerwache diese jedoch zu etwa 70 % außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt und die geplanten Stellplätze mit einer Fläche von ca. 175 m² planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Den Entwurf des Bebauungsplans vom 12.12.2023 zeigt die obige Abbildung.

Dieser orientiert sich am Entwurf des Sachgebiets 3.1 Immobilienmanagement für die Feuerwache und setzt der Nutzung entsprechend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine geringfügige Erweiterung des Gebäudes bei Bedarf nach Norden hin möglich ist.

Im Rahmen einer Vorabstimmung wurde bereits mit dem Straßenbauamt in Esslingen als Träger der Straßenbaulast für die Kreisstraße 1436 (Egerländerstraße) vereinbart, dass eine Zufahrt von dieser in das neu geplante Feuerwehrmagazin möglich ist.

II Zielvorgabe

Zur Realisierung des Neubaus einer neuen Feuerwache im Stadtbezirk Aufhausen westlich der bestehenden Sport- und Mehrzweckhalle soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden und - wenn möglich - bis zum September 2024 zur Rechtskraft gebracht werden.

Dieser soll auch künftige Erweiterungen berücksichtigen, sodass das Baufenster über den Neubau hinaus nach Norden weitergeführt wird.

III Programme - Produkte

Siehe Beschlussvorlage.

IV Prozesse und Strukturen

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes und der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erstellt

.

V Ressourcen

1. Einmalige Kosten

Der Bebauungsplan wird mit eigenem Personal aufgestellt. Es fallen darüber hinaus Sachkosten für eine Schallimmissionsprognose an, um die durch das geplante Feuerwehrhaus ausgehenden Geräuschemissionen zu prüfen. Die benötigten Mittel sind im Haushalt bereits berücksichtigt.

Gez. Aubele/Wolf

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen