

Auszug aus dem Sitzungsbericht vom 02.12.2021

2. Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortsmitte Schillerareal“

- Aufstellungsbeschluss**
- Billigung des Entwurfs**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neugestaltung der Ortsmitte im Bereich des Schillerareals zu schaffen, hatte der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 23.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Schillerareal“ beschlossen. Planungsziel seinerzeit war, die gewünschte Entwicklung in diesem Gebiet zu erreichen und sicherzustellen, zumal damals noch nicht alle für eine umfassende Neugestaltung erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Simmozheim waren.

In den Jahren 2018-2020 wurde ein Gemeindeentwicklungskonzept, ein Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept für den Ortskern, sowie ein Städtebaulicher Rahmenplan für das Schillerareal ausgearbeitet, welche als Grundlage für die Bebauungsplanung dienen.

Mit der Entwicklung des Schillerareals verfolgt die Gemeinde Simmozheim das Ziel, die seit vielen Jahren brach liegende Fläche von ca. 0,93 ha wieder für alle Generationen nutzbar zu machen und Begegnungsmöglichkeiten zwischen Jung und Alt zu schaffen. Für das Planungsgebiet ist zum einen die Entwicklung öffentlicher Gebäude zur Unterbringung der gemeindeeigenen Mediathek, Veranstaltungsräumen und einem Tagescafé mit Mittagstischangebot, sowie einer Kindertagesstätte vorgesehen. Zum anderen ist eine Pflegewohn Einrichtung mit Tagespflege sowie betreutem Wohnen auf der Fläche geplant. Ergänzend sollen geförderter Wohnraum, freifinanzierte Wohnungen sowie ein Ladengeschäft oder Dienstleistungsbetrieb untergebracht werden. Alle geplanten Nutzungen werden um einen neuen autofreien Dorfplatz herum angesiedelt. Durch Synergieeffekte zwischen den geplanten Nutzungen soll zukünftig eine attraktive und lebendige Ortsmitte entstehen. Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist durch die bestehenden Bushaltestellen gegeben.

Zur Sicherung der angestrebten Nutzungen und der städtebaulichen Gestaltung soll nun der Bebauungsplan „Ortsmitte Schillerareal“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Grundfläche des Bebauungsplans die Kenngrößen des § 13a Abs. 1, Satz 2 Nr. 1 BauGB von weniger als 20.000 m² erfüllt und mit diesem Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht vorbereitet oder begründet wird. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Umweltschützende Belange) eintreten könnte.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Schillerareal“ mit Lageplan, Textteil und Begründung wurde in der Sitzung ausführlich vorgestellt und erläutert.

Die zu Grunde liegenden Gutachten (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Mai/Juni 2018, Archäologischer Prospektionsbericht vom Februar 2019, Geotechnischer Bericht vom April/Mai 2021) liegen bei der Verwaltung vor und können bei Bedarf eingesehen werden.

Aus der Mitte des Gremiums wurde angeregt, in der Nähe der Trafostation am Parkplatz im Norden auch eine weitere Ladestation für E-Fahrzeuge zu erstellen.

Eine Gemeinderätin wies darauf hin, dass die Tagespflege im Außenbereich eine Einfriedung benötige. Der Bebauungsplan verbiete jedoch Einfriedungen zum Dorfplatz. Sie fragte nach, wie diese beiden Aspekte vereinbar wären. Der Vorsitzende erläuterte, dass Befreiungen vom Bebauungsplan möglich seien, sofern diese zu begründen wären. Hier sollte aber zunächst der Entwurf des Landschaftsarchitekten abgewartet werden, möglicherweise könne der Außenbereich der Tagespflege so in die Dorfplatzgestaltung integriert werden, dass städtebauliche Aspekte und praktische Erfordernisse des Betriebs der Tagespflege (z.B. durch eine geeignete Grünfläche/Bepflanzung) in Einklang gebracht werden können.

Ein Gemeinderat regte an, im Schillerareal ein Kanal-Trennsystem zu errichten. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt im Ortsbereich ein solches Trennsystem entstehe, könne das Schillerareal daran angeschlossen werden. Der Vorsitzende informierte das Gremium, dass dies bereits geprüft wurde und das Ingenieurbüro ein Trennsystem im gesamten Ortsbereich in der Zukunft für unwahrscheinlich halte, da hiervon auch zahlreiche private Haushalte betroffen wären. Die Installation eines Trennsystems ohne realistische Aussicht auf Umsetzung im gesamten Ortsbereich wäre im Hinblick auf die erheblichen Zusatzkosten aus seiner Sicht nicht zu rechtfertigen. Das Regenwasser von den Dachflächen der neu entstehenden Gebäude im Plangebiet werde zur Rückhaltung in Retentionsbehälter geleitet und von dort verzögert in den vorhandenen Mischwasserkanal abgegeben.

Der Vorsitzende wies auf einen Druckfehler in Anlage 2 der Sitzungsvorlage hin. Der korrekte Wortlaut im Textteil, Punkt 1.3 Bauweise, Buchstabe b) Sätze 3 und 4 laute:

„Für den Zwischenbau ist eine Breite von 5,0 m festgesetzt, eine maximale Höhe von 4,0 m darf nicht überschritten werden. Die darüber liegenden Geschosse müssen einen Abstand von 5,0 m einhalten.“

Die Sitzungsvorlage wurde entsprechend berichtigt.

Nach kurzer weiterer Beratung fasste der Gemeinderat bei 10 Ja-Stimmen (Gemeinderäte Auwärter, Di Muzio, Fels, Häberle, Jourdan, Koske, Lachenmann, Repphun, Winkeler, Bürgermeister Feigl), 1 Nein-Stimme (Gemeinderat Baral) und 0 Enthaltungen folgenden **Beschluss**:

1. Für den im Lageplan vom 22.11.2021 dargestellten Bereich werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Schillerareal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss vom 23.03.2017 für den Bebauungsplan „Schillerareal“ wird durch diesen Beschluss aufgehoben.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Ortsmitte Schillerareal“ mit Lageplan, Textteil und Begründung in der Fassung vom 22.11.2021 (Anlagen 1-3 zu Drucksache 66/2021) zu und billigt diesen als Grundlage für das weitere Verfahren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Fachbehörden und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu beteiligen.
4. Die Verwaltung wird ferner beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.