



FILDERSTADT

*Eine Stadt.
Viele Möglichkeiten.*

Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung



Stadtplan 2018 © Ramlow-Verlag Stuttgart

Zusammenfassende Erklärung

Stand 22.Januar 2024

Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

„Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“

Filderstadt-Bernhausen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

1. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Stadt Filderstadt die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Deckung ihres Bedarfs. Die Situation vor Ort wird neu geordnet und aufgewertet.

Im Jahr 2015 wurde die Gotthard-Müller-Halle hinsichtlich ihres baulichen Zustands intensiv begutachtet mit dem Ergebnis, dass umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind, um die Halle auf den aktuellen Stand der Technik zu versetzen. Sanierungsüberlegungen wurden schon seit längerer Zeit angestellt. Eine Sanierung des Gebäudes scheidet jedoch aufgrund des Umfangs der Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen hohen Kosten aus. Aus den genannten Gründen und aufgrund der Tatsache, dass es sich im Bestand lediglich um eine Einfeldhalle handelt, wird der Neubau der Gotthard-Müller-Halle präferiert.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlich gesicherte Gemeinbedarfsfläche im Zuge einer qualifizierten Entwicklung besser und intensiver zu nutzen. So kann die Flächeninanspruchnahme auf ein notwendiges Maß reduziert werden. Damit wird auf bereits bebauten Flächen nachhaltig mit dem vorhandenen Boden umgegangen.

Die bestehenden baulichen Anlagen der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums sollen abgebrochen und durch den geplanten Neubau ersetzt werden, um den heutigen und zukünftigen Anforderungen der geplanten Nutzungen gerecht zu werden.

Ziel ist es, eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung auf dem bereits bestehenden Schul-, Sport- und Kulturgelände zu ermöglichen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke des künftigen Bebauungsplans sind im Wesentlichen:

- die Ordnung der aktuellen städtebaulichen Situation
- die Errichtung einer attraktiven, qualitativ hochwertigen und dem Bedarf entsprechenden Schulcampuslandschaft in Filderstadt-Bernhausen
- die Errichtung eines Neubaus der Gotthard-Müller-Halle und des Jugendzentrums als Kombilösung in Form eines bedarfsgerechten, ästhetisch ansprechenden und gleichzeitig funktionalen Gebäudekomplexes

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat in seiner Sitzung am 25. Juli 2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ gefasst und diesen ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Absatz 1** BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang des städtebaulichen Vorentwurfs (Gestaltungsgutachten) in der Fassung vom 15. März 2022 vom 8. August 2022 bis 16. September 2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß **§ 4 Absatz 1** BauGB über den städtebaulichen Vorentwurf (Gestaltungsgutachten) in der Fassung vom 15. März 2022 informiert und um Stellungnahme in der Zeit vom 8. August 2022 bis 16. September 2022 gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in der Sitzung des Gemeinderats der Stadt Filderstadt am 8. Mai 2023 behandelt.

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum 8. August 2022 bis einschließlich 16. September 2022 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeigen, dass die Planung im Grundsatz mitgetragen wird.

Das Landratsamt Esslingen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass der Bebauungsplan, um diverse Gutachten zu ergänzen ist. Somit wurde für den Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung, ein Geotechnisches Gutachten sowie eine Faunistische Sonderuntersuchung in Auftrag gegeben.

Nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung wurde der Entwurf des Bebauungsplans „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ in der Fassung vom 20. März 2023 einschließlich der Änderungen, die sich aufgrund der eingegangenen Anregungen ergeben haben, vom 30. Mai 2023 bis 7. Juli 2023 gemäß **§ 3 (2) BauGB** öffentlich ausgelegt; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß **§ 4 Absatz 2** BauGB zur gleichen Zeit beteiligt.

Die geäußerten Anregungen und Hinweise wurden in der Sitzung des Gemeinderats der Stadt Filderstadt am 12. Dezember 2023 behandelt. Redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen. Planänderungen, die die Grundzüge der Planung berühren, ergaben sich daraus nicht.

Der Gemeinderat der Stadt Filderstadt hat den Bebauungsplan „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ gemäß § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 25. September 2023 als Satzung beschlossen. Mit der amtlichen Bekanntmachung am 2. Februar 2024 wird der Bebauungsplan rechtskräftig.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau Gotthard-Müller-Halle und Jugendzentrum“ macht die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich. Dabei werden alle erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Inhaltlich orientiert sich der Umweltbericht an den §§ 2 Abs. 4, 2a und 4c BauGB.

Für das Untersuchungsgebiet wurden von März bis November 2022 die Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Reptilien, Höhlen- und Quartierbäume/Holzbewohnende Käferarten, Fledermäuse, Falter der FFH-RL erfasst.

Es wurden keine gefährdeten Brutvogelarten festgestellt. Drei Fledermausarten wurden nachgewiesen. Als häufigste Art wurde die Zwergfledermaus gefunden, Flughautfledermaus und Abendsegler sind deutlich seltener registriert worden. Es konnte weder in den Bestandsgebäuden noch an einem potenziell ermittelten Quartierbaum eine Belegung durch Fledermäuse nachgewiesen. Eine Belegung durch holzbewohnende Käferarten fand ebenfalls nicht statt.

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie weitere Reptilienarten wurden nicht nachgewiesen. Geeignete Habitatflächen für die Zauneidechse fehlen weitgehend. Nachweise von Falter der FFH-RL wurden ebenfalls nicht erbracht.

Unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der untersuchten Artengruppen herbeigeführt.

Als Vermeidungsmaßnahme sind zum Schutz brütender Vögel, Gehölzrodungen sowie der Rückbau von Gebäuden nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 01. März zulässig.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist bei Fällung des alten Birnbaums dieser erneut auf die Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse zu kontrollieren. Dies sollte idealerweise von einer ökologischen Baubegleitung übernommen werden.

Es befinden sich Verdachtsflächen für Bodendenkmale auf den Flurstücken 4107, 4111 und 4113. Um eine Beeinträchtigung möglicher Bodendenkmale auszuschließen, sind die Bodenarbeiten im Bereich des Archivbodens von einer archäologisch qualifizierten Fachfirma durchzuführen. Sofern Bodendenkmale gefunden werden, sind Bodenarbeiten unverzüglich zu beenden und das weitere Vorgehen mit der unteren Bodendenkmalbehörde abzustimmen.

4. Berücksichtigung Ergebnis Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die städtebaulichen Begründungen für die auf Grundlage der Beteiligungsverfahren getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und somit das Ergebnis der Abwägungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Andere Flächen im Stadtgebiet von Filderstadt, die in gleicher Weise für den Zweck geeignet sind und sich im Eigentum der Stadt Filderstadt befinden bzw. von diesem erworben werden können, stehen zurzeit nicht zur Verfügung und sind für dieses Vorhaben nicht zweckmäßig oder zielführend.

Der Neubau des Kombibaus am geplanten Standort ist daher sinnvoll, da an anderer Stelle von einem höheren Flächenbedarf für Neuversiegelung auszugehen ist.

6. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden lediglich redaktionelle Änderungen/Ergänzungen vorgenommen. Die Änderungen führen nicht zu einer erneuten Auslage des Bebauungsplanes.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zeigen, dass die Planung mitgetragen wird.

Hinzuweisen ist auf die Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA), die diverse Hinweise zum Bodenschutz (Vermeidungsvorgaben zum Bodenschutz sowie die Anpassung des Umweltberichts hinsichtlich der Angaben zum Schutzgut Boden) benennen. Diese wurden für die Beschlussfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die Behörden und die Öffentlichkeit wurden von den Entscheidungen des Gemeinderats unterrichtet.

Filderstadt, 22.Januar 2024

gez. Gaygusuz
Stadt Filderstadt
Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung