

<p>Sitzungsvorlage Nr. 105/2018 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n):</p> <p>1. Lageplan Bebauungsplan „Laiberin“ und „Höhe“ 2. Konzeptstudie Mehrfamilienhausbebauung</p>	<p>Sitzung am 03.07.2018</p> <p>AZ: I-022.31; 621.41/Jö-Ke Erstellt: 19.06.2018</p>	
--	---	---

# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

**Beratung über die mögliche Änderung des Bebauungsplanes "Laiberin" in Eutingen;**

**Künftige Nutzung der Gemeinbedarfsflächen nördlich des Kindergartens Fantadu und der ehemaligen Schwesternwohnungen beim Kindergarten St. Georg für eine Mehrfamilienhausbebauung**

Mit der Erschließung des Baugebietes „Laiberin“ im Jahr 1990 wurde mit dem Bebauungsplan gegenüber der Schule am Vollmaringer Weg eine rund 6.000 m<sup>2</sup> große Fläche der Gemeinde mit der Festsetzung „Schulerweiterung, Fest- und Gemeindehalle, 2-geschossige Bauweise“ planungsrechtlich festgesetzt. Südlich davon befindet sich der Kath. Kindergarten mit den 3 Schwesternwohnungen auf einer Fläche von rund 7.000 m<sup>2</sup>. Die Fläche ist im Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten und Schwesternwohnung“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan „Höhe“ wurde bereits im Jahr 1974 eine Gemeinbedarfsfläche mit rund 19.600 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Davon werden ca. 12.000 m<sup>2</sup> durch die vorhandenen Schulgebäude und Freiflächen genutzt. Eine Fläche von ca. 7.600 m<sup>2</sup> wird als Schulsportfeld genutzt. Der Bebauungsplan enthält auf dieser Fläche die Festsetzung für ein Schulsportfeld und ein Baufenster mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> mit der Festsetzung „Schule“. Im Jahr 2001 wurde das Schulgebäude an der Nordostseite des Bestandsgebäudes erweitert. Auf die für diesen Zweck vorgesehene Freifläche wurde nicht zurückgegriffen. Bei den Planungszielen aus dem Jahr 1974 wurde davon ausgegangen, evtl. noch eine Realschule in Eutingen etablieren zu können. Zwischenzeitlich wurde die Hauptschule über die Zwischenstufe einer Werkrealschulaussenstelle geschlossen. Aufgrund der umliegenden Schulstandorte der drei benachbarten Großen Kreisstädte und der vom Land verfolgten Schulentwicklung ist derzeit nicht davon auszugehen, dass in Eutingen eine weiterführende Schule zu erreichen ist. Selbst bei einem Aufbau einer Gemeinschaftsschule wären die vorhandenen Schulräume weitestgehend ausreichend vorhanden.

In letzter Zeit erfährt die Gemeinde eine höhere Nachfrage nach Wohnbauflächen. Insbesondere Flächen für Mehrfamilienhäuser sind knapp. Innerorts werden solche Flächen nur unzureichend von den Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt. Die Vorhaltung von Baulücken wird allgemein beklagt. Aufgrund der Entwicklungen stellt sich daher die Frage, ob die Gemeinde die nach 1974 im Jahr 1990 zusätzliche Schulerweiterungs- und Festhallenfläche westlich des Vollmaringer Wegs weiterhin



unbebaut lassen möchte. Auf einem Teil der Fläche wurde Anfang der 90-er Jahre das Kinderhaus Fantadu errichtet. Die damals angelegte Grünfläche wurde zwischenzeitlich als Bolzplatz genutzt. Mit dem Neubau des Kleinspielfelds bei den neuen Sportanlagen hat die Nutzung deutlich nachgelassen. Dadurch, dass das Schulsportfeld auch nur noch von einer Grundschule genutzt wird wäre es denkbar, die noch verbliebene Nutzung als Bolzplatz auf dem Schulsportfeld zu erlauben.

Der Gemeinderat hat sich in einer Klausurtagung dafür ausgesprochen, im Rahmen einer städtebaulichen Konzeption aufzuzeigen, welche Möglichkeiten es für eine Bebauung für dieses Grundstück gäbe. Nach der heutigen Festsetzung im Bebauungsplan war das Grundstück bereits für eine Bebauung mit einer Schule oder Halle vorgesehen und ein entsprechendes Baufenster und Nutzungsschablone festgesetzt. Das Grundstück ist erschlossen. Die Gemeinde hat mit der Abrechnung des Baugebiets Laiberin die auf diese Fläche anfallenden Erschließungskosten getragen. Das Büro Gfrörer hat daraufhin einen Entwurf für eine mögliche Bebauung ausgearbeitet. Dieser Entwurf würde auch mit einschließen, anstelle der 3 sanierungsbedürftigen Schwesternwohnungen auf dem Grundstück der Kirchengemeinde eine Mehrfamilienhausbebauung zu ermöglichen. Die Kirchengemeinde wurde als Grundstückeigentümerin über diese Überlegungen und den Entwurf informiert und um eine Rückmeldung gebeten.

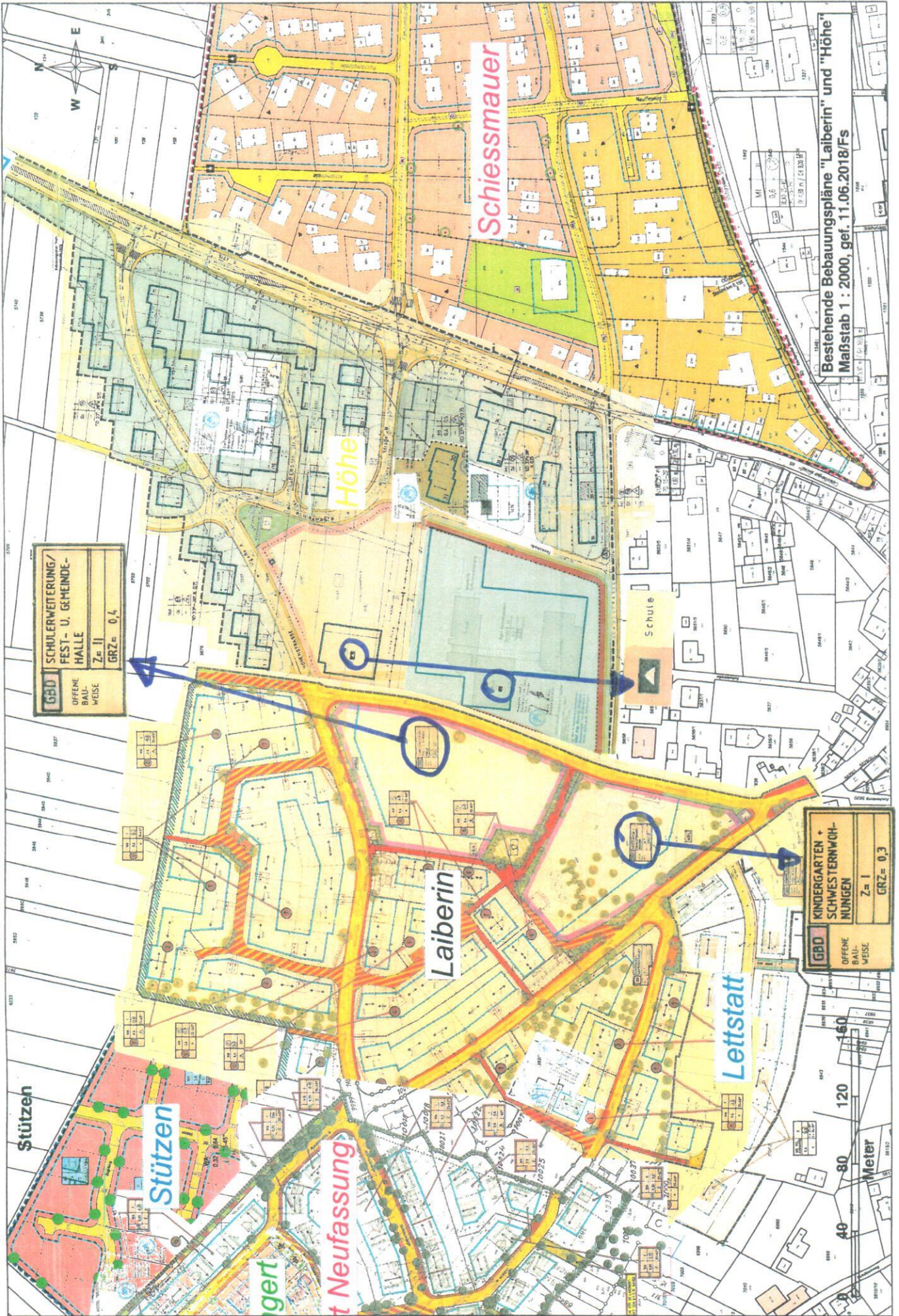
Vom Gemeinderat wäre zu entscheiden, ob auf der Diskussionsgrundlage des Entwurfs des Büros Gfrörer die Änderungen des Bebauungsplanes „Laiberin“ in die Wege geleitet werden soll. Dazu wäre es notwendig, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und danach im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Bürgerschaft die möglichen geänderten Planungsziele festzulegen. Dabei käme insbesondere in Betracht, Festlegung zur Wohnungsdichte und einer mögliche Nutzung als Familienwohnungen oder seniorengerechtes Wohnen zu treffen.

Im Rahmen der Vorberatungen kam der Gemeinderat zu dem Ergebnis, dass die Planung aus den 1990-er Jahren, auf dem Gelände eine Schulerweiterung oder Festhalle umzusetzen, städtebaulich kritisch zu betrachten ist. Sofern man sich für eine kleinere Halle entscheidet, könnte diese am vorhandenen Standort oder an dem im Jahr 1974 ausgewiesenen Standort nördlich der Schule untergebracht werden. Sofern eine größere Sport- und Veranstaltungshalle angedacht ist, dürfte diese aufgrund des Platzbedarfs für die Halle und die Stellplätze mitten in den Wohngebieten eher störend sein. Sofern die Planungsänderung befürwortet wird, sollten die Entwicklungsziele in geeigneter Form vom Gemeinderat und aus der ersten Bürgerbeteiligung formuliert werden.

### **Beschluss:**

**Für den Bebauungsplan „Laiberin“ soll ein Änderungsverfahren für den Bereich der Gemeinbedarfsflächen der bürgerlichen Gemeinde und der Kirchengemeinde mit dem Ziel zur Verwirklichung von Mehrfamilienhausbebauungen in die Wege geleitet werden.**





Bestehende Bebauungspläne "Laiberin" und "Höhe"  
 Maßstab 1 : 2000, gef. 11.06.2018/FS

GBD SCHULERWETERUNG/  
 FEST- U. GEMEINDE-  
 HALLE  
 Z<sub>gr</sub> II  
 GRZ = 0,4  
 OFFENE  
 BAU-  
 WEISE

GBD KINDERGARTEN +  
 SCHWESTERNWÖH-  
 NUNGEN  
 Z = I  
 GRZ = 0,3  
 OFFENE  
 BAU-  
 WEISE

0 40 80 120 160  
 Meter

Stützen

Stützen

ger

t Neufassung

Laiberin

Letztstatt

Schule

Höhe

Schliessmauer





# STÄDTEBAULICHE KONZEPTION 'GESCHOSSWOHNUNGSBAU LAIBERIN' IN EUTINGEN I.G.





AULICHE KONZEPTION  
SSWOHNUNGSBAU LAIBERIN'  
IGEN I.G.

