Stadt
Offenburg

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
159/21

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	06.09.2021

1. Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 5. Änderung, Aufstellungsbeschluss (soziale Einrichtungen in Hohberg)

2. Beratungsfolge:

	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft	19.10.2021	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft beschließt den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
159/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	06.09.2021

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 5. Änderung, Aufstellungsbeschluss (soziale Einrichtungen in Hohberg)

Sachverhalt/Begründung:

Zusammenfassung

Die Vorlage dient dazu, ein Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren einzuleiten, um die Flächen für die Errichtung dringend benötigter öffentlicher Einrichtungen (Kindergarten und Pflegeeinrichtung) in den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg aufzunehmen.

1. Bisheriger Flächennutzungsplan

Für das Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und ihren Mitgliedern Durbach, Hohberg, Offenburg, Ortenberg und Schutterwald besteht ein gemeinsamer Flächennutzungsplan nach dem Baugesetzbuch. Dieser wurde 2009 gesamthaft fortgeschrieben. Im Jahr 2015 wurde die erste punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Feststellungsbeschluss der 2. Änderung wird voraussichtlich im Oktober 2021 gefasst. Die 3. Änderung, welche lediglich die Fläche für das neue Klinikum in Offenburg umfasst, ist aufgrund der Dringlichkeit bereits im März 2021 beschlossen und im Juni 2021 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt worden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind nach dem Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

2. Anlass der Planung

<u>Pflegeeinrichtung Burghalde in Hohberg</u>
Die im September 2009 in Kraft getretene Verordnung des Sozialministeriums zur baulichen Gestaltung von Heimen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den Heimen Baden-Württembergs (LHeimBauVO) regelt, dass nach einer 10-jährigen Übergangsfrist ab 2019 nur noch Einzelzimmer angeboten werden dürfen. Durch Sonder- und Ausnahmeregelungen kann diese Übergangsfrist verlängert werden. Mittel- bis langfristig müssen die Doppelzimmer aber abgebaut werden. Auch durch den demographischen Wandel bedingt ist von einem deutlichen Anstieg des Bedarfs an Pflegeplätzen für Hohberg und dem Einzugsgebiet auszugehen. Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde Hohberg dringenden Handlungsbedarf und möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer zusätzlichen Pflegeeinrichtung in Hohberg schaffen.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wurde bereits durch die Gemeinde Hohberg ein Lärmgutachten beauftragt. Abstimmungen mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Immissionsschutz fanden diesbe-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
159/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	06.09.2021

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 5. Änderung, Aufstellungsbeschluss (soziale Einrichtungen in Hohberg)

züglich bereits statt. Momentan führt die Gemeinde Hohberg mit dem Vorhabenträger Gespräche über die umzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen.

Kindertageseinrichtung Burghalde in Hohberg
Die Gemeinde Hohberg benötigt zur Erfüllung des Betreuungsbedarfs von Kindern im Alter bis zum Schuleintritt dringend eine weitere Kindertageseinrichtung. Hierzu beabsichtigt sie den Neubau einer Kindertagesstätte. Bauliche Erweiterungen auf den Grundstücken der vorhandenen fünf Einrichtungen in den drei Ortsteilen sind nicht möglich. In den vergangenen Jahren wurden an sämtlichen Gebäuden Erweiterungen bis zur Kapazitätsgrenze vorgenommen. Im Hinblick auf den Umfang der neuen Investition verbleibt als funktional und wirtschaftlich geeignete Lösung nur der Neubau auf einer frei planbaren Grundstücksfläche. Aus diesem Grund ist eine Fläche von ca. 5.000 m² für diese Betreuungseinrichtung geplant. Der Neubau der Kindertageseinrichtung ist für die Einhaltung des Rechtsanspruchs für Kinder ab 3 Jahren (§24 Abs. 3 Sozialgesetzbuch (SGB) Achtes Buch (VIII)) sowie für die frühkindliche Förderung ab einem Alter von einem Jahr (§ 24 Abs. 2 SGB VIII) unbedingt erforderlich und zeitlich unaufschiebbar.

Im Vorfeld wurde von der Gemeinde Hohberg eine Standortsuche für eine geeignete Fläche für eine Kindertageseinrichtung durchgeführt. Dabei wurden vier Standorte innerhalb der Gemeinde untersucht und bewertet. Der Gemeinderat Hohberg hat sich im Anschluss aufgrund der Bewertung der Standorte für den vorliegenden Standort zwischen Hofweier und Niederschopfheim entschieden.

Die neue Kindertageseinrichtung soll dabei aus mindestens 5 Gruppen bestehen, die eine Fortentwicklung zu neuen Angebotsformen für die Gesamtgemeinde Hohberg ermöglichen lässt. Die Interimslösung der Kindertageseinrichtung St. Wolfgang in Hofweier (2 Krippengruppen in Containern) kann dann entfallen und in den Neubau integriert werden. Mit dieser neuen Gesamtkonzeption kann die Gemeinde die Anforderungen aus der kommunalen Bedarfsplanung erfüllen.

3. Änderungsbereiche

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Änderungsbereiche.

Pflegeeinrichtung Burghalde in Hohberg
Die Gemeinde Hohberg hat entschieden, die neue Pflegeeinrichtung im Bereich zwischen den Ortsteilen Niederschopfheim und Hofweier zu realisieren. Der betroffene Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, zukünftig soll er als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden. Der Bereich grenzt direkt an eine bestehende gewerblich genutzte Fläche (siehe Anlage 1).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.
159/21

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Mahle, Britta	82-2352	06.09.2021

Betreff: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 5. Änderung, Aufstellungsbeschluss (soziale Einrichtungen in Hohberg)

Kindertageseinrichtung Burghalde in Hohberg
Die neue Kindertageseinrichtung soll ebenfalls in dem Bereich zwischen den Ortsteilen Niederschopfheim und Hofweier angesiedelt werden (siehe Anlage 2). Die geplante Kindertageseinrichtung ist dort sowohl von Hofweier als auch von Niederschopfheim gleichermaßen erreichbar. Sie ist in einem Bereich vorgesehen, der auch für eine künftige Siedlungsentwicklung geeignet ist. Gegenüber ist vor kurzem bereits das neue Feuerwehrhaus entstanden.

Der betroffene Bereich ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, zukünftig soll er als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt werden.

4. Weiteres Verfahren

Sowohl bei dem Kindergarten als auch bei der Pflegeeinrichtung handelt es sich um wichtige, dringend benötigte öffentliche Einrichtungen, weshalb die 5. Änderung keine weiteren Flächen mit anderer Zweckbestimmung umfasst, welche möglicherweise das Verfahren verzögern könnten.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans soll entsprechend dem Baugesetzbuch durchgeführt werden. Als nächster Schritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Bestandteil des Verfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Anlagen:
Anlage 1: Darstellung der Änderungsfläche „Pflegeeinrichtung Burghalde“ im bisherigen Flächennutzungsplan
Anlage 2: Darstellung der Änderungsfläche „Kindertagesstätte Burghalde“ im bisherigen Flächennutzungsplan