

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 21.03.2018 TOP 8
Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck,, in Bühl-Neusatz; a) Städtebaulicher Vor-Vertrag b) Aufstellungsbeschluss c) Beschluss zur Billigung des Vorentwurfes und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Anlage: - Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 08.03.2018 versandt. - Geänderte textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung vom 12. März 2018 (Anlage 1) - Geänderter Bebauungsplanvorentwurf vom 12. März 2018, Verkleinerung (Anlage 2)	

I. Sachverhalt:

Das zurzeit leerstehende Mutterhaus des Klosters Neusatzeck der Dominikanerinnen in Bühl-Neusatz mit seinen Anbauten und dem ehemaligen Ökonomiegebäude südlich der Schwarzwaldstraße (Landstraße 83) soll nun an einen Investor verkauft werden. Der Investor beabsichtigt dort ein Seniorenzentrum für Demenzerkrankte einschließlich der dazugehörigen Wohnungen für Mitarbeiter und Angehörige sowie Versorgungseinrichtungen zu entwickeln. Mit der zunehmenden Alterung der Bevölkerung und des daraus resultierenden Bedarfs an altengerechten Wohnungen ist dieses Projekt eine nachhaltige zukunftsorientierte Investition als Reaktion auf den demografischen Wandel.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Die Teile der hier vorhandenen Klosteranlage haben sich sukzessive im planungsrechtlichen Außenbereich entwickelt und sind somit hier auch zulässig. Im Zuge der Umnutzung und Ersatzbebauung ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine bauliche Erweiterung gegenüber der Bestandsbebauung erforderlich, ein Zusammenwachsen mit dem vorhandenen Ortsteil Fischerhöfe soll dabei vermieden werden. Die dazwischenliegenden Freiflächen sollen so auch künftig von Bebauung freigehalten werden, zumal sie sich auch im Landschaftsschutzgebiet und im sogenannten Außenbereich befinden.

Die Umnutzung eines Teils des Klosters für Seniorenwohnen sowie die Freihaltung von Freiflächen hin zu den Fischerhöfen ist nur durch Schaffung von Planungsrecht möglich, so dass für diesen Bereich speziell abgestimmt auf die künftige Nutzung der Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ mit einer Größe von ca. 1,36 ha aufgestellt wird.

Planungskonzeption

Die Konzeption sieht die Bestandssicherung des alten Ökonomiegebäudes vor, welches der Investor beabsichtigt zu sanieren. In diesem Gebäude soll auf der Nordseite des Erdgeschosses der Versorgungstrakt mit Hofladen, Arztpraxis, Kiosk, Physiotherapie, Friseur etc. entstehen.

Auf der südlichen Seite des Ökonomiegebäudes ist ein Pflegehotel-Appartement für Besucher von Angehörigen im Erdgeschoss vorgesehen. Weiterhin sollen in diesem Gebäude die Mitarbeiter-Unterkünfte untergebracht werden. Die Bestandswohnungen im Obergeschoss sollen erhalten bleiben und im Dachgeschoss soll ein Café/Bistro eröffnet werden. In diesem Zusammenhang soll auch der Ziegenstall erhalten bleiben. Die Ziegen werden für die Freihaltung der freien Landschaft eingesetzt. Gleichzeitig wird die Konzeptidee des Investors durch die Haltung dieser Tiere gut ergänzt, da solche Tiere auf große Beliebtheit bei (älteren) Menschen stoßen.

Beim Mutterhaus mit seinen Anbauten können die rechtlichen Vorgaben zu Brandschutz, Flurbreiten etc. nicht mehr erfüllt werden. Die Sanierung dieses Gebäudes wäre wirtschaftlich nicht tragbar, so dass dieses Gebäudekomplex abgerissen und durch drei Neubauten ersetzt werden muss. Im „Haus Barbara“ ist das Alten- und Pflegeheim mit ca. 90 – 100 Einzelpflegezimmern untergebracht. Auch sind dort 6 Wohngruppen mit jeweils 15 Einzelpflegezimmern und 10 Tagespflegeplätze vorgesehen. Im Haus 1 befindet sich das betreute Wohnen und Ferienwohnungen für Angehörige. Im Haus 2 ist ebenfalls betreutes Wohnen geplant, hier werden noch Mitarbeiter-Wohnungen zur Verfügung gestellt.

Die Neubauten sind mit 3-4 Geschossen geplant. Sie orientieren sich höhenmäßig an dem bestehenden Mutterhaus und werden an die Topografie angepasst. Unter den Neubauten soll eine Tiefgarage entwickelt werden; weitere Stellplätze werden auf dem Grundstück angeboten.

Im südwestlichen Bereich wird mit der Planung in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ eingegriffen. Dies wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde geklärt, inwiefern und unter welchen Voraussetzungen hier Planungsrecht geschaffen werden kann.

Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren muss aufgrund seiner Lage im Außenbereich und im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt werden. Demnach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchzuführen und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden im Bebauungsplanverfahren in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Die Ergebnisse aus der Umweltprüfung und der Artenschutzuntersuchung werden zum Bebauungsplanentwurf vorliegen.

Da es sich um eine vorhabenspezifische Planung eines Investors handelt, wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zur Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen. In ihm ist auch die Übernahme aller im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten über den Vorhabenträger geregelt.

Zum Verfahrensbeginn wird ein Vor-Vertrag geschlossen, soweit der Gemeinderat dem Aufstellungsbeschluss und dem Vorgehen zustimmt. Es entstehen bereits jetzt Aufwand und Kosten während des Verfahrens. Die Stadt trägt die gesetzlich vorgegebenen Kosten des Bebauungsplanverfahrens, z.B. für die Offenlage, die Beschlüsse im Gemeinderat bis hin zum Inkrafttreten des Bebauungsplans. Der eigentliche städtebauliche Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ geschlossen werden. Der Vor-Vertrag wird bis zur Gemeinderatssitzung vom Investor unterschrieben sein.

Der Ortschaftsrat Neusatz hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner zusätzlich anberaumten Sitzung am 6. März 2018 behandelt. Den Beschlussvorschlägen a) und b) bezüglich des städtebaulichen Vor-Vertrags und der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde einstimmig zugestimmt. Der Beschlussvorschlag c) bezüglich des Bebauungsplanvorentwurfs wurde zur Schaffung von weiteren Bauflächen in folgender Weise einstimmig geändert:

Der Ortschaftsrat Neusatz fordert, den Bebauungsplanvorentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 21. Februar 2018 wie folgt zu ändern: **auf der im Plan auf der südwestlichen Grünfläche wird ein Baufenster für zwei Einfamilienhäuser in den Abmessungen 40 m x 12 m mit einem Abstand von 5 m zur Schwarzwaldstraße eingepplant.** Dem Technischen Ausschuss wird empfohlen, dem Gemeinderat zu empfehlen, den entsprechend geänderten Bebauungsplanvorentwurf mit geänderten textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Begründung vom 21. Februar 2018 und Ortschaftsratsbeschluss vom 6. März 2018 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu hören. **Als Dachform werden Satteldächer mit entsprechendem Dachüberstand entsprechend der in Neusatz vorhandenen Dächer gewünscht.**

Der Technische Ausschuss ist dem geänderten Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 8. März 2018 mehrheitlich gefolgt.

Die geänderten Festsetzungen für die neue Baufläche im Südwesten des Plangebietes wurden als Platzhalter in die Gemeinderatsvorlage eingearbeitet und werden nach Planauslegung des Vorentwurfs detailliert ausgearbeitet. Der Bebauungsplanvorentwurf erhält mit den Änderungen das neue Datum vom 12. März 2018. Die Änderungen gegenüber der Fassung zum Technischen Ausschuss sind in der Vorlage grau hinterlegt.

Wie oben erwähnt basiert das Bebauungsplanverfahren auf eine Investoreninitiative für das Grundstück des Klosters. Die nun vom Ortschaftsrat gewünschten Änderungen betreffen überwiegend die Flächen im Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“, welche in der dem Ortschaftsrat vorgelegten Fassung nachrichtlich übernommen waren.

...

Aufgrund der Tatsache, dass die Wünsche der privaten Eigentümer in diesem Fall mit „Investorenwünsche“ gleichzusetzen sind, sind von diesem dann auch alle Kosten für ihren Bereich zu tragen. Aufgrund der Kürze der Zeit und um nicht die vorliegende Chance auf eine sinnvolle Nachfolgenutzung des Klosterbereiches zu gefährden, wird die Verwaltung bis zur Gemeinderatssitzung von den Eigentümern eine unterschriebene Verpflichtungserklärung auf Übernahme der anfallenden Kosten vorlegen. Wenn das Verfahren nach Auswertung der Vorentwurfsauslegung dem Gemeinderat zur Entwurfsbilligung vorgelegt wird, muss auch der städtebauliche Vertrag mit den Eigentümern abgeschlossen sein.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Oberbürgermeister zu ermächtigen, den städtebaulichen Vor-Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz gemäß dem Abgrenzungsplan vom 12. März 2018 zu beschließen.

Auch empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, den Bebauungsplanvorentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 12. März 2018 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu hören.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl keine Kosten. Die Kosten werden vom Vorhabenträger vollständig übernommen.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister, den städtebaulichen Vor-Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz gemäß dem Abgrenzungsplan vom 12. März 2018.

- c) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanvorentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 12. März 2018 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		