

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 25.04.2018 TOP 5
Bebauungsplan der Innenentwicklung 1. Änderung „Hänferdorf,, in Bühl;	
a) Städtebaulicher Vor-Vertrag b) Aufstellungsbeschluss c) Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	
Anlage: Die Anlage wurde Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 12. April 2018 gesandt. - Städtebaulicher Vor-Vertrag (Anlage 1)	

I. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Hänferdorf“ wurde auf Grundlage des Sanierungsgebietes Hänferdorf entwickelt und ist seit dem 09. April 2009 rechtskräftig.

Für das Flst.Nr. 422/2, Mühlenstraße 4, liegt der Verwaltung eine Anfrage zur Bebauung vor.

Bereits im Februar 2008 wurde dieser Bereich gemeinsam mit dem umliegenden Grundstück Flst. Nr. 363 im Technischen Ausschuss beraten. Als Ergebnis wurde einer erweiterten Bebauung mit einer „unteren“ Wandhöhe von 9,0 m und mit Flachdach zugestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll in Anlehnung an den Bestand bei 0,6 belassen werden. Dem Investor und Architekt wurde Gelegenheit gegeben, durch eine Neuplanung des Grundstücks diese Vorgaben einzuhalten und der Verwaltung vorzulegen.

Zudem sollte bei dieser Planung die Situation des Gehwegs und die bislang sehr beengte Einfahrt in die Mühlenstraße verbessert werden. Da das bestehende Gebäude auf dem Flst. Nr. 422/2 sehr weit in den Straßenraum hereinragt, konnte mit dem Straßenausbau die bislang sehr beengte Einfahrt in die Mühlenstraße nicht behoben werden. Durch die Neuplanung des Gebäudes besteht für die Stadt Bühl die Möglichkeit die Verkehrssituation zu verbessern und im Bereich der Mühlenstraße den Gehweg zu verlängern. Die Verwaltung signalisierte daher schon damals Bereitschaft für einen Flächentausch, um auch eine Verbesserung im Straßenraum erzielen zu können.

Nach weiterer Planung und Überarbeitung ist die ursprüngliche Überlegung, die angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 422/1 und Flst. Nr. 363 in die Planung einzubeziehen, mangels Interesse gescheitert.

Beschreibung Bauvorhaben/ Bebauungsplan

Nun liegt eine überarbeitete Planung vom Vorhaben in der Mühlenstraße 4 vor, durch die eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Der Bebauungsplan ermöglicht in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ein 3 geschossiges Gebäude mit Penthouse. Es kann Wohnraum für bis zu vier Wohneinheiten geschaffen werden. Die Wandhöhen wurden in Anlehnung an das naheliegende Gebäude in der Grabenstraße 11 angepasst und festgesetzt. Somit ist die Wandhöhe 1 mit 9,50 m vertretbar, welche für die Brüstung und technischen Anlagen um 1,0 m überschritten werden darf. Die Wandhöhe 2 für das Penthouse darf 12,5 m betragen und muss um 0,50 m von der Wandhöhe 1 zurückversetzt sein, um die städtebauliche Dreigeschossigkeit aufzugreifen. In abweichender Bauweise grenzt das geplante Bauvorhaben an das Flst.Nr 424/2 an.

Um das nur rund 300 m² große, zentral gelegene Grundstück angemessen nutzen zu können und die notwendigen Stellplätze unterzubringen, wird eine GRZ von 0,75 festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Hänferdorf ist für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der nun zulässige höhere Überbauungsgrad wird durch die festgesetzte Dachbegrünung und offenporigen, versickerungsfähigen Belägen kompensiert. Mit dieser Festsetzung soll die Schaffung von qualitativem Wohnraum im innenstadtnahen Bestandsgebiet ermöglicht werden, unter Berücksichtigung der Sanierungsziele wie die Verbesserung der Wohnverhältnisse (Belichtung, Freisitze/Freiflächen, Erschließung) und die Unterbringung ausreichender Stellplätze.

Straßenraum

Zur Verbesserung der Verkehrssituation erfolgt ein Flächentausch zwischen dem Bauherrn und der Stadt Bühl, sodass einerseits der Bauherr ein besser nutzbares Grundstück entlang der Johannesstraße hat und die Stadt Bühl eine Verbesserung der Verkehrssituation in der Mühlenstraße.

Durch Begrünungs- und Straßengestaltungsmaßnahmen im Zuge der Sanierung wurde auch die Umwelt- und die Aufenthaltsqualität der näheren Umgebung verbessert. Somit ist bei dieser Baumaßnahme auch von Bedeutung, dass das bestehende nordöstlich vorhandene Pflanzbeet zwar für den Straßenumbau verkleinert wird, jedoch aber erhalten bleibt. Insbesondere ist der im Zuge des Straßenumbaus gepflanzte Baum weiterhin zu schützen und zu erhalten.

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet. Die Prüfung erfolgte am 4. April 2017 hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung auf dem Grundstück Flst.Nr. 422/2 keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag

Da die Bebauungsplanänderung durch das Bauvorhaben des Bauherren/ Vorhabenträger erforderlich wird, wird mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen. Darin ist die Übernahme aller Kosten durch den Vorhabenträger geregelt. Der städtebauliche Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum Bebauungsplan der 1. Änderung „Hänferdorf“ geschlossen werden. Daher wird vorher ein städtebaulicher Vor-Vertrag geschlossen, da bereits jetzt und nicht erst mit Abschluss des endgültigen städtebaulichen Vertrags ersatzfähige Kosten anfallen werden.

Somit schlägt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat vor, den Abschluss des Vor-Vertrages zu beschließen und den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung zu ermächtigen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung des Bebauungsplanes der 1. Änderung „Hänferdorf“ in Bühl zu fassen und den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Ebenso schlägt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat vor, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 28. März 2018 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl keine Kosten, da die Kosten vom Vorhabenträger vollständig übernommen werden. Allerdings werden mit der Umgestaltung des Straßenraums im Kreuzungsbereich Mühlenstraße/Grabenstraße Kosten anfallen. Hierfür wurde in den Haushalt für das Jahr 2018 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 36.000 € bereits beschlossen.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vor-Vertrages.
- b) Der Gemeinderat beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes der „1. Änderung Hänferdorf“ in Bühl zu fassen und den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

- c) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 28. März 2018 und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

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