

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 10.04.2019 TOP 6
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hinterweg,, in Bühl-Altschweier nach § 13a BauGB; a) Städtebaulicher Vor-Vertrag b) Aufstellungsbeschluss	
Anlage: - Städtebaulicher Vor-Vertrag (Anlage 1) - Abgrenzungsplan vom 13. März 2019 (Anlage 2)	

I. Sachverhalt:

Auf dem ca. 3.200 m² großen Anwesen Hinterweg 16 in Bühl-Altschweier ist der Abriss des Wohngebäudes mit dem dazugehörigen Schuppen- und Garagengebäude geplant. An dieser Stelle sind zwei Einfamilienhäuser mit neuer Grundstücksbildung geplant. Angebunden ist das Grundstück über den städtischen Weg Flst.Nr. 2704. Ab der südlichen Grundstücksgrenze beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“.

Für den von der Bebauung betroffene Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Aufgrund der Lage des Grundstückes mit Anbindung an den sogenannten Außenbereich kann dem Vorhaben keine baurechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Da mit dem Vorhaben lediglich eine leichte Siedlungsarrondierung vorgenommen wird und das Bauvorhaben der umliegenden Bebauung entsprechen wird, ist das Vorhaben städtebaulich vertretbar.

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben geschaffen werden. Beim vorliegenden Fall handelt es sich um ein typisches Nachverdichtungsvorhaben. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) liegen vor:

- Einhaltung der Grundfläche von weniger als 20.000 m² (Geltungsbereich ca. 3.300 m² groß)
- keine Pflicht auf Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz

Das Verfahren wird daher nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innentwicklung) durchgeführt. Demnach ist kein Umweltbericht mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist jedoch durchzuführen.

Städtebaulicher Vertrag

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Privatinteressen. Daher wird das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines städtebaulichen (Vor-) Vertrages zur Übernahme aller anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger durchgeführt.

...

Der endgültige Städtebauliche Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zu diesem Bebauungsplan geschlossen werden.

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt am 28. März 2019 nichtöffentlich vorberaten und ihn einstimmig beschlossen.

Der Ortschaftsrat Altschweier wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 9. April 2019 behandeln. Der Gemeinderat wird über das Ergebnis mündlich informiert.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Abschluss des städtebaulichen Vor-Vertrages zu beschließen und den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung zu ermächtigen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innentwicklung „Hinterweg“ in Bühl-Altschweier nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 13. März 2019 zu beschließen.

Auch empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bühl entstehen für das Bebauungsplanverfahren keine Kosten, da die Kosten vollständig vom Vorhabenträger übernommen werden.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vor-Vertrages.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innentwicklung „Hinterweg“ in Bühl-Altschweier nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 13. März 2019.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

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