

<b>Vorlage Gemeinderat</b>	<b>GR öffentlich 08.05.2019 TOP 5</b>
<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung zur 3. Änderung und Ergänzung „Niederfeld,, in Bühl nach § 13a BauGB;</b> <b>a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b> <b>b) Satzungsbeschluss</b>	
<b>Anlagen:</b> Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 02.05.2019 versandt - <b>Bebauungsplan vom 17. April 2019 – Verkleinerung (Anlage 1)</b> - <b>Zusammengefasste Satzung (Anlage 2)</b>	

### **I. Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 19. Dezember 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl die Entwurfsbilligung mit geändertem Geltungsbereich und den Offenlagebeschluss der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Niederfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage beauftragt.

Zuvor sind bereits vier private Stellungnahmen eingegangen, welche im Wesentlichen die Einbeziehung der Bürger fordern und die „extreme Nachverdichtung“ beanstanden. Am 2. Oktober 2018 wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Auf Grund dessen wurde der Bebauungsplanentwurf geändert.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden mit Schreiben vom 3. Januar 2019 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben zehn Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, zwei mit und acht ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 7. Januar 2019 bis 8. Februar 2019. Während dieser Zeit und danach wurden zwei private Stellungnahmen vorgebracht. Insgesamt sind sechs private Stellungnahmen eingegangen.

Eine der beiden zur Offenlage abgegebenen privaten Stellungnahmen fordert, dass im MI3 auf dem Grundstück Flst.Nr. 7436/1 auch eine Wandhöhe von 10,00 m wie im übrigen Mischgebiet festgesetzt wird. Das Planungskonzept sieht hier eine Wandhöhe von 11,50 m vor.

Das Grundstück mit der Flst.Nr. 7436/1 wurde zur Steuerung der Gebäudehöhe während des Bebauungsplanverfahrens in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Davor wäre ein Gebäude in einem höheren Ausmaß möglich gewesen. Um einen harmonischen städtebaulichen Übergang zur hohen Bestandsbebauung auf der einen und zur niedrigeren Bebauung mit bisher 2 Vollgeschossen auf der anderen Seite erreichen zu können, wurde an dieser Stelle die Wandhöhe auf 11,50 m begrenzt.

...

Aufgrund des städtebaulichen Bilds wird die Wandhöhe von 11,50 m an dieser Stelle beibehalten und nicht weiter reduziert.

Die weitere Stellungnahme fordert auf, im östlichen Bereich der Lessingstraße wiederum drei Vollgeschosse festzusetzen. Wie aus der Stellungnahme hervorgeht, wollten die Bewohner zum Zeitpunkt der Bürgerinformation am 2. Oktober 2018, durch den Verzicht von ehemals drei auf zwei Vollgeschosse erreichen, dass die Höhe der umliegenden geplanten Gebäude ebenfalls deutlich reduziert wird.

Dieser Gedanke entspricht dem ursprünglichen Planungskonzept und dem Bedürfnis zur Schaffung von mehr Wohnraum, worüber in der Bürgerbeteiligung diskutiert wurde.

Sollte solch ein Planungsgedanke aufgegriffen werden, wäre eine erneute Bebauungsplanoffenlage notwendig.

Auf Grund der Tatsache, dass für die angeregte Erhöhung (wieder auf drei Vollgeschosse) lediglich eine Stellungnahme vorliegt, schlägt die Verwaltung vor, den Satzungsbeschluss für die Planung vom 17. April 2019 zu fassen.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt eine Mehrheit für eine weitere Verdichtung (Erhöhung auf drei Vollgeschosse) finden, kann ein erneutes Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Alle mit Anregung eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

Zum Satzungsbeschluss sind neben kleineren redaktionellen Änderungen folgende Anpassungen im Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Unter Hinweise wurde aufgenommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung sich Flächen befinden, welche in der Hochwassergefahrenkarte als HQ extrem-geschützter Bereich eingestuft sind.
- Im Fachbeitrag zum Artenschutz, wurde der Forderung nach einer Vergrämungsmöglichkeit von Eidechsen und einem bauzeitlichen Schutzzaun vor der Baumaßnahme zugestimmt. Dies wurde ergänzt und entsprechend festgesetzt.
- Der Zeitraum für die Rückbauarbeiten auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 7436/1 zum Schutz der vermuteten Wochenstube der Zwergfledermaus wurde konkretisiert.
- Die Höhenbezugspunkte wurden auch außerhalb des Geltungsbereiches in der Hauptstraße eingezeichnet.
- Die textliche Festsetzung zum Anlegen der nicht überbauten Flächen als vegetationsbedeckte Flächen wurde dahingehend konkretisiert, dass Kies- und Schotterflächen auf diesen Flächen unzulässig und diese Flächen wasserdurchlässig anzulegen sind.
- Die Pflanzliste wurde aktualisiert und wird künftig bei allen weiteren Bebauungsplänen mit neuem Stand 2019 herangezogen.

Alle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf sind in der Vorlage **grau** hinterlegt.

Mit den vorliegenden Änderungen bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, so dass der Satzungsbeschluss auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes der 3. Änderung und Ergänzung „Niederfeld“ vom 17. April 2019 gefasst werden kann. Der Bebauungsplan ersetzt mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes den bisher gültigen Bebauungsplan für diesen Teilbereich.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 2. Mai 2019 behandeln. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung empfiehlt, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Auch empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan der 3. Änderung und Ergänzung „Niederfeld“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 17. April 2019 als zusammengefasste Satzung zu beschließen.

## **II. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren wurden bisher Haushaltsmittel von insgesamt ca. 6.000 € in Anspruch genommen.

## **III. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- b) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan der 3. Änderung und Ergänzung „Niederfeld“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 17. April 2019 als zusammengefasste Satzung.

<b>Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl</b>			<b>laut Beschlussvorschlag</b>	<b>Abweichender Beschluss</b>
Ja	Nein	Enthalten		