Tischvorlage Gemeinderat	18.12.2019	TOP 05 ö
Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatz“ in Bühl-Neusatz; a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange b) Entwurfsbilligung mit geändertem Geltungsbereich und Offenlagebeschluss		
Anlage: - Änderungen im Textteil zum Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 16. Dezember 2019 (Anlage 1) - Geänderter Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 16. Dezember 2019 - Verkleinerung (Anlage 2) - Geänderte Planskizze des Investors (Anlage 3)		

I. Sachverhalt:

In der gemeinsamen nichtöffentlichen Sitzung mit Ortschaftsrat Neusatz und Technischem Ausschuss am 5. Dezember 2019 wurde das geänderte Vorhaben zum Seniorenzentrum Neusatz besprochen. In der Sitzung wurde angeregt, dass der südliche Baukörper für das betreute Wohnen mit den Gebäudeteilen der Häuser 1-3 um ein Geschoss zurückgenommen und weiter nach hinten verschoben wird. Die Verwaltung hat diesbezüglich Kontakt mit dem Investor aufgenommen und hat diese Änderungswünsche mit ihm besprochen.

Vom Investor wurden daraufhin geänderte Planskizzen (Anlage 3) vorgelegt. Der geänderte Bereich betrifft demnach das Sondergebiet 3 (SO3) im südlichen Plangebiet. Der Baukörper für das betreute Wohnen mit den Häusern 1-3 wird durch Rücksprünge und breitere Zwischenräume von ca. 5,0 m und 7,0 m ab Oberkante Tiefgarage zwischen den Gebäudeteilen mehr gegliedert. Das Gebäude erscheint dadurch nicht mehr als ein zusammenhängender Baukörper mit einer Länge von ca. 62,0 m, sondern als zwei Gebäudeteile mit einer Länge von ca. 36,0 m bzw. 21,0 m. Haus 1 und Haus 2 werden dabei über einen technisch funktionalen Gebäudetrakt (Treppenhaus, Lift etc.) verbunden. Zwischen Haus 2 und 3 wird es künftig nur noch einen Laubengang als Verbindungsachse zwischen den Gebäudekomplexen geben, wodurch der Gebäudekomplex mehr Freiräume erhält und an Volumen verliert.

Ebenso werden die Baukörper um ca. 1,0 bis 1,7 m von der Schwarzwaldstraße zurückgenommen, wodurch die Baukörper verschmälert wurden. Eine weitere Verschiebung nach Süden war nicht möglich, da Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken einzuhalten sind. Die Baugrenze entlang der Schwarzwaldstraße wurde im vorliegenden Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst.

Die Gebäudehöhen im SO3 konnte beim südlichsten Gebäudeteil, dem Haus 3, um 1 Geschoss zurückgenommen werden. In Verbindung mit dem Mutterhaus wird mit der vorliegenden Konzeption eine Staffelung und ein Übergang zur angrenzenden Bebauung geschaffen.

Da sich der Baukörper durch die Verschiebung der nördlichen Baugrenze nach Süden verschmälert, werden die bisher beim Haus 3 vorgesehenen 2 Penthäuser zu einem 1 Penthaus zusammengeführt.

Im Bebauungsplanentwurf werden im Zuge der Reduzierung der Gebäudehöhe beim Haus 3 die Wandhöhen 9 und 10 neu aufgenommen.

Die Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 20. November 2019 sind in der Anlage grau hinterlegt. Der Bebauungsplanentwurf erhält aufgrund der Änderungen das neue Datum vom 16. Dezember 2019.

Der Ortschaftsrat wird in seiner öffentlichen Sitzung am 17. Dezember 2019 über diesen Tagesordnungspunkt beschließen. Auch dem Ortschaftsrat wird der neue Planstand als Tischvorlage bereitgestellt. Das Ergebnis aus der Ortschaftsratsitzung wird dem Gemeinderat mündlich mitgeteilt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange zu beschließen.

Ebenso empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, den geänderten Geltungsbereich und den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz vom 16. Dezember 2019 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen sowie 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 übernommen werden.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange.
- b) Der Gemeinderat billigt den geänderten Geltungsbereich und den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz vom 16. Dezember 2019 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthaltungen		