

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 29.04.2020 TOP 1
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hinterweg“ in Bühl-Altschweier nach § 13a BauGB; a) Städtebaulicher Vertrag b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange c) Satzungsbeschluss	
Anlage: Die Anlagen wurden bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 26. März 2020 versandt. - Zusammengefasste Satzung - Bebauungsplan vom 4. März 2020	

I. Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 10. April 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hinterweg“ in Bühl-Altschweier im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf vom 12. November 2019 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27. November 2019 gebilligt und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage beauftragt.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2019 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, 4 mit und 7 ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 16. Dezember 2019 bis zum 17. Januar 2020. Während dieser Zeit wurde eine private Stellungnahme vorgebracht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 2 dieser Vorlage beigelegt.

Der Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, wurde hinsichtlich der Angaben zum Artenschutz entsprochen und ergänzenden in der Begründung bzw. den Textfestsetzungen weitergehende Angaben zum Reptilienzaun für Zauneidechse, den Leuchtmittel und zum Abriss von Gebäuden aufgenommen. Hingegen die Stellungnahme zum Verlust von landwirtschaftlichen Böden wurde zugunsten der Wohnbebauung abgewogen.

Das bereits festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde klarstellend auf 3,0 m statt 2,70 m festgesetzt, da dies der tatsächlichen Situation vor Ort entspricht und für eine Zufahrt der Feuerwehr erforderlich ist. Gegenüber dem Entwurfsplan wird zum Satzungsbeschluss klarstellend die Zahl der Vollgeschosse mit max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

In den Örtlichen Bauvorschriften wurden die Vorgabe zu den Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser um die Angabe, dass der Abstand zwischen der Sole einer Versickerungsmulde und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) mindestens 1,00 m betragen muss, ergänzt.

Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden um aktuelle Angaben zur Geotechnik und zur Archäologie und zu Angaben bezüglich der Müllentsorgung ergänzt.

Mit den vorliegenden Ergänzungen bleiben die Grundzüge der Planung aber unberührt, so dass der Satzungsbeschluss auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes mit neuem Datum vom 04. März 2020 gefasst werden kann. Alle Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf vom 12. November 2019 sind in der Vorlage grau hinterlegt.

Da der Bebauungsplan durch das Bauvorhaben des Bauherrn / Vorhabenträgers erforderlich wird, wird mit dem Vorhabenträger ein Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens geschlossen. Im Städtebaulichen Vertrag ist die Übernahme aller Kosten durch den Vorhabenträger geregelt. Der Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum Bebauungsplan „Hinterweg“ geschlossen werden. Daher wurde vorher ein städtebaulicher Vor-Vertrag geschlossen. Der Vertrag liegt bis zur Gemeinderatsitzung vom Vorhabenträger unterschrieben vor.

Der Ortschaftsrat Altschweier hat diesen Tagesordnungspunkt am 10. März 2020 behandelt und einstimmig beschlossen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den Oberbürgermeister zu ermächtigen, den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Hinterweg“ gemäß der Anlage 1 mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 2 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Ebenso empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, den Bebauungsplan „Hinterweg“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz vom 04. März 2020 als zusammengefasste Satzung zu beschließen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren „Hinterweg“ entstehen der Stadt Bühl keine Kosten, da die Kosten vom Vorhabenträger vollständig übernommen werden.

...

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister, den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Hinterweg“ gemäß der Anlage 1 mit dem Vorhabenträger abzuschließen.
- b) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 2 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- c) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Hinterweg“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz vom 04. März 2020 als zusammengefasste Satzung.

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