

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 17.06.2020 TOP 4
Bebauungsplanverfahren „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz; a) Antrag der FW-Fraktion auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung nach § 13a BauGB mit anschließender Veränderungssperre für das Klosterareal Süd Neusatzeck b) Grundsatzbeschluss über die überarbeitete Konzeption für das Bauvorhaben „Seniorenzentrum Neusatzeck“ des Investors	
Anlagen: Die Anlagen wurden bereits zur nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27. Mai 2020 versandt.	

I. Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 18. Dezember 2019 hat der Gemeinderat die seitens des Investors vorgestellten Pläne abgelehnt und somit auch die vorliegende Entwurfsplanung gestoppt.

Zwischenzeitlich hat der Investor den Architekten gewechselt und eine neue Planung ausgearbeitet. Die ursprüngliche Konzeption im Hinblick auf die geplante Nutzung soll im Wesentlichen erhalten bleiben, allerdings aufbauend auf einer überarbeiteten Neukonzeption der baulichen Anlagen (Anlage 1). Der Investor wird seine neue Konzeption und Planung in der Sitzung vorstellen.

Fast zeitgleich mit dem Anliegen seitens des Investors, seine überarbeiteten Pläne vorzustellen, hat der Ortschaftsrat Neusatz in seiner öffentlichen Sitzung am 10. März 2020 einstimmig den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung für die Grundstücke Flst.Nrn. 1827/2 und 1832 in Neusatz gestellt. Vorgesehen ist die Überplanung dieses Gebietes nur mit Einzel- und Doppelhäusern, auch über die bauliche Anlage des Mutterhauses hinaus (Anlage 2). Für den Ortschaftsrat Neusatz sei die künftige Verwendung des Mutterhauses, das aufgrund der Fledermausproblematik derzeit nicht abgerissen werden darf, jedoch noch offen.

Ein vom Investor erhaltene erneute Stellungnahme vom 9. April 2020 bestätigt, dass ein Abbruch des Mutterhauses, in dessen Dach die streng geschützte und vom Aussterben bedrohte Fledermausart des Grauen Langohrs vorkommt, nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht abgerissen werden darf. Das Schreiben ist als Anlage 3 beigelegt.

Nach Vorliegen des Ortschaftsratsbeschlusses vom 10. März 2020 hat die Freie-Wähler-Fraktion in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 11. März 2020 der Verwaltung einen Antrag auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB mit anschließender Veränderungssperre für das Klosterareal Süd Neusatzeck vorgelegt. ...

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 27. Mai 2020 wurden beide Planvarianten zur Wohnbebauung und zum Seniorenzentrum vorgestellt. Zu dieser Sitzung wurde auch der Ortschaftsrat Neusatz eingeladen.

Der Ortschaftsrat Neusatz hat in seiner Sitzung am 2. Juni 2020 über beide Planvarianten nichtöffentlich beraten. Der Ortschaftsrat hat die überarbeitete Konzeption des Investors zur Kenntnis genommen und kam, trotz wesentlich verbesserter Planung und Darstellung, zu dem Ergebnis, dass vom Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung nicht abgewichen wird.

In dieser Sitzung soll über beide Planvarianten und Anträge beraten und beschlossen werden, um Klarheit über das weitere Vorgehen im Bebauungsplanverfahren zu schaffen. Ergänzend hierzu sei kurz erwähnt, dass im Falle der Beschlussfolge der Freien Wähler das Bebauungsplanverfahren jedoch im Vollverfahren durchgeführt werden muss, da die Voraussetzungen nach § 13a BauGB nicht vorliegen (z.B. Außenbereich).

Aufgrund der Tatsache, dass der Antrag der Freien Wähler der weitergehende Antrag ist, muss in der Sitzung zunächst dieser Antrag beraten werden und im Anschluss daran die überarbeitete Konzeption des Investors. Sollte der Gemeinderat sich grundsätzlich für die neue Konzeption des Seniorenzentrums aussprechen, wird sie als Basis zur Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vom 16. Dezember 2019 herangezogen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

- a) Sofern ein Bebauungsplan für eine Wohnbebauung aufgestellt werden soll und sich kein Investor für dieses Projekt verantwortlich zeichnet, kommen Kosten auf die Stadt Bühl zu (die kompletten Kosten für ein Bebauungsplanverfahren von ca. 40.000 € und eventuell Grunderwerb).
- b) Bei Weiterführung des Projektes „Seniorenzentrum Neusatzeck“ des Investors fallen der Stadt Bühl keine Kosten an.

III. Beschlussvorschlag:

Beschluss nach Beratung.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		