

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <b>Vorlage Gemeinderat</b>  | <b>GR 25.11.2020 öffentlich TOP 3</b> |
| <b>Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz;</b><br><b>a) Städtebaulicher Vertrag</b><br><b>b) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b><br><b>c) Öffentlich-rechtlicher Vertrag</b><br><b>d) Satzungsbeschluss</b>   |                                       |
| <b>Anlage:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebaulicher Vertrag (Anlage 1)</li> <li>- Eingegangene Stellungnahmen mit Stellungnahmen der Verwaltung (Anlage 2)</li> <li>- Öffentlich-rechtlicher Vertrag (Anlage 3)</li> <li>- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz vom 13. November 2020 (Anlage 4)</li> <li>- Bebauungsplanentwurf vom 13. November 2020 (Anlage 5)</li> <li>- Zusammengefasste Satzung (Anlage 6)</li> </ul> |                                       |

#### **I. Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 22. Juli 2020 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Bebauungsplanentwurf „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz mit geändertem Geltungsbereich beschlossen 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 31. Juli 2020 wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, neun mit und acht ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 10. August 2020 bis 18. September 2020. Aufgrund der Sommerferien wurde die Offenlage statt der üblichen vier Wochen auf sechs Wochen verlängert. Zudem wurde nach drei Wochen Offenlage eine erneute Bekanntmachung mit Hinweis auf die laufende Offenlage veröffentlicht. Während dieser Zeit wurden vier private Stellungnahmen vorgebracht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.

Gegenüber dem Planentwurf haben sich folgende wesentlichen Änderungen ergeben:

...

### **Verschiebung des Baufensters im SO 3**

Im Rahmen der Offenlage sind private Stellungnahmen mit Wunsch auf Verschiebung des Baufensters im Sondergebiet 3 (SO3) auf mindestens 5,00 m Abstand zur Schwarzwaldstraße (L83a) eingegangen. Von Seiten des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, wurden bezüglich der Abstände der Gebäude zur Landesstraße keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Der Investor hat sich bereit erklärt, den Neubau im SO3 soweit wie möglich nach hinten zu verschieben. Unter Berücksichtigung der rückwärtigen Grenzabstände und der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes konnte das Gebäude um 0,65 m nach Südosten verschoben werden. An der engsten Stelle entspricht dies einem Abstand von ca. 1,70 m auf ca. 2,35 m und an der weitesten Stelle von ca. 2,75 m auf ca. 3,40 m. Der Stellungnahme konnte teilweise gefolgt werden.

### **Umwandlung der südwestlichen Teilfläche des SO3 in PG**

In Anlehnung an eingegangener privater Stellungnahmen wurde die südwestliche Teilfläche des Sondergebietes 3 (SO3) in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage Kneipp“ geändert. In dieser Grünfläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dieser Zweckbestimmung entsprechen (s. Punkt 7 in den textlichen Festsetzungen „Private Grünfläche Parkanlage Kneipp“).

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wurde zur Klarstellung sowohl in den zeichnerischen als auch in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Änderungen an den Gebäudehöhen haben sich hierbei nicht ergeben, da die Zahl der Vollgeschosse mit den Gebäudehöhen korreliert.

### **Gebäudehöhe bei Flachdachbebauung**

Für die Zwischenbauteile im SO1 und den Neubau im SO3 wurde zur Klarstellung in die Textfestsetzung aufgenommen, dass die obere Außenwandbegrenzung inklusive Oberkante Attika bzw. Brüstung der festgesetzten Wandhöhen WH1, WH2, WH3 bzw. WH6 und WH7 entspricht.

### **Anzahl der Wohnungen**

Nach geänderter Rechtslage wurde die Zulässigkeit von allgemeinen Wohnungen und der Betriebswohnung als Ausnahme in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anzahl an Wohnungen musste aufgrund der Rechtsprechung gestrichen werden.

...

## **Solarmodule**

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhe durch Solarmodule um 1,50 m wurde im Zuge eingegangener privater Stellungnahmen gestrichen. Für Dächer sind nur Indachanlagen zulässig, keine aufgeständerten Module. Auf dem Dach des Mutterhauses sind aufgrund artenschutzrechtlicher Belange keine Solarenergie- oder Photovoltaikanlagen sowie Sonnenkollektoren zulässig.

Daneben wurden auch Solarmodule an den Außenwänden zugelassen, die gleichzeitig einen Beitrag zur Nutzung regenerativer Energien leisten.

Die Regelungen von Solarmodulen auf Dächern und an Fassaden wurden in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

## **Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Im Sondergebiet 2 wurde die Dachform und -neigung an den Bestand des Mutterhauses angepasst.

In Bezug auf eingegangene private Stellungnahmen zur Holzfassade wurde die Zulässigkeit von Holzfassaden differenziert ausgearbeitet. Mit der Regelung kann zugleich über Materialwechsel eine Gliederung der Baukörper verstärkt werden.

## **Hinweise zum Bebauungsplan**

Bezugnehmend auf eingegangene Stellungnahmen wurden die Hinweise zum Bebauungsplan um die rechtzeitige Verlegung der Umspannstation vor Abriss der Altgebäude ergänzt. Nur so kann die Stromversorgung auf dem gesamten Klosterareal und der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt werden.

Des Weiteren wurden Ergänzungen zur Löschwasserversorgung und Hinweise zur Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Hauptzufahrt zur Schwarzwaldstraße aufgenommen.

## **Umweltbericht und Artenschutzgutachten**

Der Umweltbericht einschließlich seiner Pläne und Artenschutzgutachten wurden an die aktuelle Konzeption des Investors und an die eingegangenen Stellungnahmen von der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde angepasst. Die gegenüber dem Entwurf vorgenommenen Änderungen wurden mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt (siehe Stellungnahme der Behörden vom 29. und 30. Oktober 2020).

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen mit Monitoring wurden aufgrund des direkten Bezugs zum Bauvorhaben und der damit verbundenen Erforderlichkeit erst auf Baugenehmigungsebene von den Textfestsetzungen in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind aber als Nebenbestimmungen in die Abriss-/Baugenehmigung aufzunehmen.

Ferner wurden aufgrund des Artenschutzes die Textfestsetzungen um die Unzulässigkeit von Nebenanlagen im Flugkorridor der Fledermäuse ergänzt und die Verwendung vom gebietsheimischen Saatgut in die Bauvorschriften aufgenommen.

### **Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung**

Gemäß der Entscheidung der Unteren Naturschutzbehörde auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG-VO) wird mit dem Vorhaben das Landschaftsschutzgebiet „Bühlertal“ im Randbereich des Plangebietes durch relativ kleinflächige Flächeninanspruchnahme nur geringfügig beeinflusst und nicht grundsätzlich verändert.

Bei den Überschneidungsbereichen handelt es sich nicht um Hochbauten, sondern um Nutzungen für Rettungsweg und seitliche Stellplätze, Grünfläche mit Obstbaumwiese und Wege-/Hofflächen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat festgestellt, dass im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse für den zunehmenden Bedarf an altengerechten Wohnungen mit Betreuung im Bedarfsfall gegenüber den mit der LSG-VO verfolgten Belangen überwiegt. Das Landschaftsschutzgebiet ist nicht in einem zentralen oder für das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt charakteristischen Bereich betroffen.

Nach pflichtgemäßem Ermessen konnte die Untere Naturschutzbehörde beim Vorhaben eine objektive Befreiungslage positiv feststellen, jedoch unter den Bedingungen, dass die entsprechenden internen und externen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Durchführung und die Erfolgskontrolle (Monitoring) der Ausgleichsmaßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Investor gesichert (s. unten).

### **Öffentlich-rechtlicher Vertrag**

Für Durchführung, Herstellung und Monitoring der durch den Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird mit dem Investor, der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Bühl ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Der Vertrag liegt seitens des Investors bereits unterschrieben vor. Nach Satzungsbeschluss unterschreibt mit Ermächtigung durch den Gemeinderat der Oberbürgermeister und im Anschluss die untere Naturschutzbehörde den Vertrag.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine vorhabenspezifische Planung, so dass der Vorhabenträger für alle durch das Bebauungsplanverfahren anfallende Kosten aufkommen muss. Hierfür wurde zum Aufstellungsbeschluss seitens der Stadt Bühl bereits ein städtebaulicher Vor-Vertrag zur Übernahme aller Kosten und zur Durchführung des Verfahrens mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Zum Satzungsbeschluss ist nun der städtebauliche Vertrag zu schließen. Der Vorhabenträger teilte dazu mit, dass er aus gesundheitlichen Gründen kein Gebäude selbst mit baut, wie geplant. Zudem hat die weitere Firma ihr Bauinteresse zurückgezogen. Der Investor konnte zwischenzeitlich allerdings drei neue Bauwillige für sein Projekt gewinnen.

Der Vorhabenträger hat drei weitere Planungsbüros, Chirotec, Bioplan und Zink-Ingenieure, beauftragt, die in den Vertrag unter § 3 Abs. 1 aufgenommen wurden. Der Vorhabenträger hat den Vertrag bereits unterschrieben vorgelegt.

Der Technische Ausschuss hat den Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 12. November 2020 behandelt und ihn mehrheitlich mit folgender Änderung in den Örtlichen Bauvorschriften zu Stützmauern beschlossen:

- Außerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind geschichtete Gabionenwände bzw. Findlinge, Natursteine oder Verblendmauerwerke aus Natursteinen zulässig.
- Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes sind nur Trockensteinmauern zulässig.

Darüber hinaus wurde im Technischen Ausschuss angeregt, dass die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Sondergebiet 3 (SO3) über eine Dienstbarkeit notariell gesichert wird. Der Investor hat sich hierzu bereit erklärt und der Verwaltung eine schriftliche Bestätigung zukommen lassen.

Ebenfalls wurden im Technischen Ausschuss die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen angesprochen. Diese wurden im Nachgang überprüft. Beim Bestandsgebäude im SO2 ergaben sich noch redaktionelle Änderungen in der Wand- und Firsthöhe 4 (WH4 und FH4). Auch wurde in der Planzeichnung die Firsthöhe FH3 im SO1 an die textlichen Festsetzungen angepasst.

Die dem Technischen Ausschuss vorgelegte Fassung des Bebauungsplanes vom 4. November 2020 wurde entsprechend geändert und erhält das neue Datum vom 13. November 2020.

### **Bebauungsplan in der Fassung vom 13. November 2020**

Mit der Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von einer Teilfläche des Sondergebietes 3 (SO 3) zur Privaten Grünfläche wird zwar eine größere Änderung im Bebauungsplan vorgenommen, im Gegenzug wird dafür aber eine Baufläche zurückgenommen. Gegenüber dem Entwurfsstand kann vor diesem Hintergrund eine Verbesserung von der Nutzung und für den sensiblen Landschaftsraum herbeigeführt werden.

...

Der Bebauungsplan kann demnach in der Fassung vom 13. November 2020 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Alle Änderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf sind in der Vorlage grau hinterlegt.

Der Ortschaftsrat Neusatz wird diesen Tagesordnungspunkt am 17. November 2020 öffentlich behandeln. Der Gemeinderat wird über das Ergebnis informiert.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat,

- den Oberbürgermeister zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz mit dem Vorhabenträger gemäß der Anlage 1 zu ermächtigen,
- die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der Anlage 2 zu beschließen,
- den Oberbürgermeister zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz mit dem Landratsamt Rastatt gemäß der Anlage 3 zu ermächtigen und
- den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz vom 13. November 2020 als zusammengefasste Satzung zu beschließen.

## **II. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl keine Kosten, da ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor vorliegt, welcher alle im Zuge des Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten übernimmt.

## **III. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt, den Oberbürgermeister zum Abschluss des städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz mit dem Vorhabenträger zu ermächtigen.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange.
- c) Der Gemeinderat beschließt, den Oberbürgermeister zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrags zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz mit dem Landratsamt Rastatt zu ermächtigen.

...

- d) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Neusatzeck“ in Bühl-Neusatz mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachbeitrag Artenschutz vom 13. November 2020 als zusammengefasste Satzung.

| <b>Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl</b> |      |              | <b>laut Beschluss-</b><br><b>vorschlag</b> | <b>Abweichender</b><br><b>Beschluss</b> |
|--|------|--------------|--|---|
| Ja                                       | Nein | Enthaltungen |  |   |