

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Eisental nach §13 a BauGB; Aufstellungsbeschluss zum geänderten Geltungsbereich**Anlage: - Abgrenzungsplan vom 10.11.2020 (Anlage 1)****I. Sachverhalt:**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Eisental wurde am 28. März 2001 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11. Mai 2001 in den Stadtnachrichten. Vom 21. Mai 2001 bis 26. Juni 2001 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Mit diesem Bebauungsplanvorentwurf ist es Ziel, eine Abrundung des Gebietes entlang der Inselstraße planerisch zu gestalten, um einer Bebauung in ungeordneter Bauweise vorzubeugen und einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung und zum Bachverlauf zu schaffen.

Das Verfahren ruht seit dem Jahr 2001 und soll aufgrund aktueller Bauwünsche und Nachfrage nach Bauland und Wohnraum, wiederaufgenommen werden. In diesem Zuge sollen weitere unbebaute Flächen, entlang der Inselstraße bis zum Bachverlauf, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und näher betrachtet werden, z.B. auch unter Berücksichtigung ökologischer Faktoren.

So ist z.B. südlich entlang des Baches Grundstück Flst.Nr. 5468 ein Baumbestand entstanden, welcher ökologisch geprüft und ggf. auch in die Planung integriert und gesichert werden muss.

Auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 836 befinden sich zudem im südlichen Bereich drei große Laubbäume, die ein „Ensemble“ bilden und aus ökologischer Sicht von Bedeutung sind. Auch diese sollen in der zukünftigen Planung berücksichtigt werden.

Gegenwärtig liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück mit der Flst.Nr. 836 vor, welches sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes von 2001 befindet und teilweise außerhalb. Momentan ist diese Bauvoranfrage zurückgestellt.

Da der Bebauungsplanvorentwurf seit 2001 resultiert, soll dieser im weiteren Verfahren aktualisiert, geprüft und ggf. Festsetzungen überarbeitet werden.

Städtebauliches Ziel ist weiterhin eine strukturierte, geordnete, an die Umgebung angepasste Bebauung, unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Gegebenheiten.

...

In Anbetracht dessen ist es sinnvoll den Geltungsbereich zu überarbeiten und zu erweitern. Der Geltungsbereich soll somit an den Ursprungsbebauungsplan „Unterer Zielenweg“ von 1975, nordöstlich angebunden werden, um den Gesamtzusammenhang zu erfassen. Der weitere umliegende bereits bebaute Bereich, erfordert es nicht in den Geltungsbereich aufgenommen zu werden.

Aufgrund der geänderten Rechtslage kann für diese Innenentwicklung das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB fortgeführt werden.

Der Ortschaftsrat Eisental hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 17. November 2020 vorberaten und ihm zugestimmt. Am 8. Dezember 2020 behandelt der Ortschaftsrat diesen Tagesordnungspunkt öffentlich. Der Gemeinderat wird über dieses Ergebnis informiert.

Am 3. Dezember 2020 hat der Technische Ausschuss diesen Tagesordnungspunkt beraten und einstimmig zugestimmt.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung des erweiterten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg 1.Änderung und Ergänzung“ in Bühl Eisental nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, auf der Grundlage des Abgrenzungsplanes vom 10. November 2020 zu fassen. Auf dieser Grundlage ist der Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten.

II. Klimatische Auswirkungen:

Das Vorhaben ist teilweise klimarelevant. Mit dem Aufstellungsbeschluss soll ein strukturierter Bebauungsplan verfolgt werden, welcher die ökologisch wertvollen Strukturen planerisch absichert. Aufgrund des Flächenverbrauchs etwaiger neuer Baukörper ist zunächst von einer negativen Auswirkung auszugehen. Um das Vorhaben hinsichtlich des Klimaschutzes zu optimieren, sollen im Bebauungsplanentwurf weitere Festsetzungen getroffen werden, welche zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld der Planung beitragen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ wurden bisher ca. 10.000 € in Auftrag gegeben (Gutachten zum Artenschutz, Vermessung).

Die Mittel stehen im Haushaltsplan unter Proficenter 5110-Stadtplanung zur Verfügung.

Bisher sind keine weiteren Mittel vorgesehen, hängt aber von den Ergebnissen aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren ab.

IV. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des erweiterten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ in Bühl-Eisental nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abgrenzungsplan vom 10. November 2020.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthaltungen		