

## Vorlage

**Vorlage: 2021/050**

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien  
 Verfasser: Barbara Thévenot

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
03.03.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### **Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße,, in Bühl im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB; Aufstellungsbeschluss**

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

Der Bereich zwischen Hägenichstraße und Berliner Straße am südlichen Rand der Kernstadt weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf. Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden aus, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Der im Gebiet vorkommende hohe Grün- und Freiflächenanteil erinnert an ein gartenstadtähnliches Viertel. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan, so dass nach derzeitiger Rechtslage Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Im Rahmen eines Bauantrages wurde für ein Baugrundstück eine sehr hohe Nachverdichtung beantragt. Da in § 34 BauGB der Beurteilungsmaßstab auch an der vorhandenen Bebauung nördlich der Berliner Straße mit bis zu fünfgeschossigen Baukörpern herangezogen wird, wäre eine Bebauung im gartenstadtähnlichen Viertel über die vorhandene Höhenstruktur hinaus zulässig. Damit würde die heute vorhandene homogene Baustruktur aufgebrochen werden.

Im Rahmen der Vorberatung zu diesem Punkt hat sich der Technische Ausschuss in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 11. Februar 2021 dafür ausgesprochen, dem Gemeinderat zur Sicherung dieser gartenstadtähnlichen Struktur die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu empfehlen.

Die im Bebauungsplan über Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Wandhöhe und Dachform/Dachneigung zu treffenden Regelungen sollen die städtebaulichen Grundstrukturen im Gebiet sichern. Auch die Sicherung der Grünflächen wird hierbei eine wesentliche Rolle spielen. Die vorhandene Eigenart des Gebietes wird dabei als Zulässigkeitsmaßstab für die Ausgestaltung des Bebauungsplanes herangezogen. Da sich mit der Bebauungsaufstellung keine wesentlichen Änderungen in städtebaulicher Sicht innerhalb des Gebietes ergeben und die Voraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist demnach nicht erforderlich. Allerdings ist gesetzlich dennoch notwendig, die Umweltbelange im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes abzuarbeiten, zudem ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

## **II. Klimatische Auswirkungen:**

Die Abarbeitung der klimatischen Auswirkungen ist ein Baustein unter vielen weiteren bedeutsamen umweltbezogenen Belangen wie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser oder Luft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Diese liegen mit dem Bebauungsplanentwurf vor.

Die klimatischen Auswirkungen werden sich im Gebiet jedoch in Grenzen halten, da die Planaufstellung sich über ein Bestandsgebiet erstreckt, welches über das Verfahren nach § 13 BauGB lediglich gesichert wird. Wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten werden ausbleiben. Langfristig gesehen wird die vorgesehene Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet sich positiv auf die klimatischen Verhältnisse im Stadtgebiet auswirken.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren ist mit ca. 20.000 € für Gutachten (Artenschutz, Umweltbelange und Vermessung) zu rechnen. Die benötigten Mittel sind im Profitcenter 5110 – Stadtplanung (S. 337 des Beratungsentwurfs des Haushaltsplanes) eingestellt.

## **IV. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ nach § 13 BauGB gemäß dem Abgrenzungsplan vom 17. Februar 2021 mit einer Größe von ca. 3,34 ha.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Anlage Abgrenzungsplan vom 17.02.2021