

## Vorlage

**Vorlage: 2021/051**

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien  
 Verfasser: Barbara Thévenot

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
03.03.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hofmatten,, in Bühl-Moos nach § 13a BauGB; Aufstellungsbeschluss

#### I. Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Hofmatten“ in Bühl-Moos wurde am 05. April 2017 als Satzung beschlossen und mit Veröffentlichung am 28. April 2017 rechtskräftig. Zwischenzeitlich sind die Erschließungsarbeiten weitestgehend fertiggestellt, so dass mit der Vergabe der Grundstücke begonnen werden kann.

Im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses wurde ermittelt, dass der **Kindergarten** am heutigen Standort (Flst.Nr. 1970) belassen werden soll. Gerade die vorhandene schöne Baumkulisse wurde als Standortvorteil für den Kindergarten gewertet. Allerdings wird, unter Berücksichtigung, dass der Kindergarten nicht mehr den neuesten betrieblichen Anforderungen einer Kindertagesstätte entspricht, ein Neubau notwendig.

Wie den Gremien bereits bekannt ist, soll hierfür ein Wettbewerb durchgeführt werden. Zu diesem Zweck wurden die Bestandsbäume eingemessen und hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit bzw. Erhaltungswertes beurteilt. Bei der Untersuchung der Bäume wurde festgestellt, dass der Erhalt der vorhandenen und kleinklimatisch wichtigen Baumkulisse nur dann möglich ist, wenn die im Bebauungsplan „Hofmatten“ geplante Straßenerweiterung zurückgenommen wird und die Straße ihre heutige Abgrenzung behält, da die geplante Straßenerweiterung in den Wurzelbereich der Bäume eingreifen würde. Da im Zuge der Erschließung des Baugebietes der bestehende Feldweg auf Flst.Nr. 1966 ausgebaut wurde, über welchen die Zufahrt ins Baugebiet auch mit LKWs erfolgen kann, ist die Rücknahme der Straßenerweiterung problemlos möglich.

Der Bestandsplan „Bäume Kindergarten“ (Anlage 2) soll den Wettbewerbsteilnehmern als Grundlage für ihren Gestaltungsspielraum bei der Neuplanung des Kindergartens dienen. Die Grundflächenzahl von 0,3 bleibt erhalten, jedoch wird die Baufläche künftig um ca. 350 m<sup>2</sup> erweitert. Das bisher festgesetzte Baufenster soll dann auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse überarbeitet bzw. angepasst werden. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Rücknahme der geplanten Versiegelung und der Erhalt der bestehenden Bäume sich somit positiv auf die klimatischen Bedingungen auswirken.

Im Zuge der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes „Hofmatten“ wurde auf dem **Grundstück Flst.Nr. 24** ein weiterer Bauplatz zugelassen, welcher entweder über eine sehr lange privatrechtliche Zufahrt an die Mooser Straße angeschlossen ist oder über einen kleinen privatrechtlichen Abschnitt an die neu geplante Straße angeschlossen werden kann. Da der Anschluss an die Mooser Straße städtebaulich nicht sinnvoll ist und der schmale private

Grundstücksabschnitt nicht zum Grundstück Flst.Nr. 24 gehört, wird bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes dies aufgegriffen und als zusätzlicher Änderungsbereich der Abschnitt künftig als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Hierdurch werden eindeutige Verhältnisse geschaffen.

Für diese Neuerungen wird ein Aufstellungsbeschluss mit zwei Geltungsbereichen zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Hofmatten“ benötigt. Da die gesetzlichen Kriterien für ein beschleunigtes Verfahren nach dem BauGB im Plangebiet erfüllt sind, kann das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB als andere Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt werden. Die Plangebietsgröße von ca. 6.200 m<sup>2</sup> bzw. die geplante Grundfläche des Geltungsbereiches, liegt zudem unter der gesetzlichen Grenze, so dass keine Vorprüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen durchgeführt und kein Umweltbericht erstellt werden muss. Auf eine artenschutzrechtliche Vorprüfung kann jedoch nicht verzichtet werden.

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt am 11. Februar 2021 vorberaten und einstimmig beschlossen.

Der Technischen Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hofmatten“ in Bühl-Moos als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 27. Januar 2021 zu beschließen.

Auch empfiehlt der Technischen Ausschuss dem Gemeinderat, die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen.

## **II. Klimatische Auswirkungen:**

Das Vorhaben ist teilweise klimarelevant. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Hofmatten“ wirkt sich durch den Erhalt der vorhandenen Bäume und die Rücknahme der Straßenerweiterung (Reduzierung der Versiegelung) positiv auf das lokale Mikroklima aus. Die Änderung der Mischbaufläche in eine öffentliche Straße hat weder positive noch negative Auswirkungen auf das Klima. Im Zuge des Wettbewerbs für den Neubau eines Kindergartens wird ein energetischer Standard über den gesetzlichen Vorgaben hinaus angestrebt.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl Kosten für die Erstellung des Artenschutzgutachtens von ca. 2.500 Euro.

## **IV. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Hofmatten“ in Bühl-Moos nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 27. Januar 2021.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

