

## Vorlage

**Vorlage: 2021/102**

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien  
 Verfasser: Barbara Thévenot

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
19.05.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alter Stadtkern, 2. Änderung,, in Bühl im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Nordtor“; Aufstellungsbeschluss**

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

Nach Durchführung des Ideenwettbewerbs „Nordtor“ wurde zur Sicherung der Neugestaltung und Neuordnung des nördlichen Eingangsbereiches zur Innenstadt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nordtor“ in Bühl am 12. Juli 2006 im Gemeinderat gefasst und am 21. Juli 2006 öffentlich bekanntgegeben. Der Geltungsbereich „Nordtor“ umfasst dabei unterschiedliche Teilbereiche aus anderen Bebauungsplänen und einem unbeplanten Innenbereich (siehe Anlage 1).

Zwischenzeitlich wurde das innerhalb des Geltungsbereiches „Nordtor“ liegende Gebiet größtenteils baulich entwickelt und verkehrstechnisch umgestaltet. Eine städtebauliche Anforderlichkeit auf Überplanung des gesamten Bereiches besteht demnach nicht mehr, so dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nordtor“ aufgehoben werden kann.

Eine Anforderlichkeit auf Überplanung besteht lediglich noch für die südöstliche Teilfläche, welche einer Wohn- und Geschäftsnutzung bisher noch nicht zugeführt werden konnte und überwiegend als Parkplatzfläche genutzt wird. Darüber hinaus besteht durch die Neuordnung der Straßenfläche die Möglichkeit nicht benötigte Straßenflächen dem Grundstück zuzuführen. Somit ist es notwendig, neues Baurecht zu schaffen.

Heute befindet sich die bebaubare Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alter Stadtkern, 1. Änderung“. Nach dem Bebauungsplan ist an der Hauptstraße eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss festgesetzt. Entlang der Grabenstraße ist eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen.

Der Bereich Nordtor ist städtebaulich sehr bedeutsam, bildet sich hier der nördliche Stadteingang in die Geschäftsszene der Hauptstraße ab. Bisher konnte für die Teilfläche, so wie sie da liegt, keine sinnvolle Nutzung herbeigeführt werden. Die bisherigen Grundstückszuschnitte in diesem Gebiet standen einer effektiven Eckbauung an der Hauptstraße und Grabenstraße entgegen. Langjährig geführte Eigentümergespräche bezüglich einer Neuordnung des Eckgebietes führten bis heute zu keinem einvernehmlichen Ergebnis.

Aufgrund dessen soll für diese Teilfläche das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes „Alter Stadtkern, 2. Änderung“ mit einer Größe von ca. 0,22 ha gemäß dem Abgrenzungsplan vom 14.

April 2021 eingeleitet werden (Anlage 2). Ziel der Planaufstellung ist, mit der Neuformulierung der planerischen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum einen innerörtlich brachliegende Flächen zu reaktivieren und zum anderen aber auch die Voraussetzungen für eine Neuordnung der Grundstücke bezüglich einer Bebauung und des ruhenden Verkehrs herbeizuführen.

Der vorliegende geplante Bebauungsplan ist ein klassischer Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von brachliegenden, freien Grundstücken für eine neue Wohn- und Geschäftsbebauung. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor, u.a.

- Größe der Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura-2000 Gebiete und
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe).

Das Verfahren kann demnach nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren besteht keine Pflicht auf Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht. Umweltbelange sind dennoch zu behandeln und abzuwägen und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 29. April 2021 behandelt und ihn einstimmig beschlossen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Nordtor“ und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alter Stadtkern, 2. Änderung“ in Bühl nach § 13a BauGB gemäß dem Abgrenzungsplan vom 14. April 2021 zu beschließen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen.

## **II. Klimatische Auswirkungen:**

Da für das Gebiet bereits Planrecht besteht und es verhältnismäßig wenig Änderungen bei der Summe an überbaubarer Fläche geben wird, werden sich die klimatischen Auswirkungen gegenüber der bisherigen Planung in Grenzen halten. Die klimatischen Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neben weiteren bedeutsamen umweltbezogenen Belangen wie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser oder Luft abgearbeitet. Diese liegen mit dem Bebauungsplanentwurf vor.

## **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren ist mit ca. 15.000 € für Gutachten (z.B. Artenschutz, Umweltbelange) zu rechnen. Die benötigten Mittel sind im Profitcenter 5110 – Stadtplanung (S. 337 des Beratungsentwurfs des Haushaltsplanes) eingestellt.

## **IV. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Nordtor“ und den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Alter Stadtkern, 2. Änderung“ in Bühl nach § 13a BauGB gemäß dem Abgrenzungsplan vom 14. April 2021.

b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Anlage 1 Abgrenzungsplan vom 14.04.2021 für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des BPlans Nordtor in Bühl

Anlage 2 Abgrenzungsplan vom 14.04.2021 für den Aufstellungsbeschluss des BPlans Alter Stadtkern, 2. Änderung in Bühl