

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 29.07.2015	TOP 6
1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Kirchmatt / Waldsteg“, in Bühl-Neusatz nach § 13a BauGB; a) Aufstellungsbeschluss b) Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss		
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 16. Juli 2015 gesandt.		

I. Sachverhalt:

Mit der Sanierung des Sägewerkes Lang (Abbruch der Lagerhalle im Bereich der Talsohle und der baulichen Anlagen entlang der Schwarzwaldstraße) hat sich herausgestellt, dass der Bereich im Tal nicht nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchmatt / Waldsteg“ vom 25. Juni 1999 bebaubar ist. Im Rahmen der Überlegungen einer sinnvollen und wirtschaftlichen Nutzung des Geländes ließ sich feststellen, dass eine Ausweisung eines Baufensters entlang der Schwarzwaldstraße nach heutigem Kenntnisstand die beste Lösung ist. Hinzukommt, dass es immer wieder Nachfragen zu einer Bebauung auf diesem Gelände gab.

Nachdem nun der untere Bereich von einer Bebauung freigehalten werden soll, ist es sinnvoll, den Bereich entlang der Schwarzwaldstraße planungsrechtlich so zu regeln, dass eine sich in den Ort Neusatz gut einfügenden, verdichteten Bebauung ermöglicht wird.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan geändert werden. In diesem Zuge sollen zugleich rechtliche Anpassungen an die Vorortsituation im übrigen Geltungsbereich vorgenommen und die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften überarbeitet werden.

Das ca. 3,37 ha große Plangebiet liegt westlich der Ortsmitte von Neusatz zwischen Schwarzwaldstraße (L83a) und Kirchmattweg und umfasst die Randbebauung sowie den Grüngürtel des Muhrbachtals. Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², so dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Ein Umweltbericht ist demnach nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung bereits in Auftrag gegeben.

Die Planungsziele liegen insbesondere in der Neukonzipierung der Bebauung auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 159 an der Schwarzwaldstraße einschließlich der 2. Reihe-Bebauung (Wegfall der Bauflächen am Muhrbach) und der Überprüfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten (u.a. zur Unterbringung von Nebenanlagen) im Bereich Waldsteg und Kirchmattweg.

Die Planänderungen betreffen insbesondere folgende Teilbereiche:

- Entlang der Schwarzwaldstraße wird auf Flst.Nr. 159 ein größeres zusammenhängendes Baufenster für die geplante Neubebauung festgesetzt. Die Erschließung ist künftig über die Schwarzwaldstraße direkt möglich.
- Gegenüber einer 2-geschossigen Bebauung im südlichen Bereich sind an der Schwarzwaldstraße aufgrund der Hanglage und der dichteren Bebauung künftig bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Zur Straßenseite wird das Erscheinungsbild allerdings auf zwei Geschosse begrenzt, mit der Möglichkeit entweder das Dach- oder das Untergeschoss als ein weiteres Vollgeschoss auszubauen. Im Gegenzug entfallen die Baumöglichkeiten in 2. Reihe an der Schwarzwaldstraße.
- Ermöglichung zusätzlicher Nebenanlagen (Schuppen, Garagen, etc.) außerhalb des LSG im Bereich Waldsteg / Kirchmattweg, um hier eine Gleichbehandlung der Grundstücke herzustellen.
- Geringfügige Anpassung von Baugrenzen an die vorhandene Bebauung.
- Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung ist kein Abbruch von Gebäuden, Schuppen, Gartenhütten oder sonstigen baulichen Anlagen vorgesehen.

Das Ergebnis aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ergab, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, sofern Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutsaison durchgeführt werden. Bei keiner zeitnahen Umsetzung der Bebauung an der Schwarzwaldstraße ist allerdings eine erneute Überprüfung auf Vorkommen von Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Bei Bedarf sind dann entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.

Bereits im Vorfeld wurde der Ortschaftsrat Neusatz immer wieder über die Planungsüberlegungen informiert. Dessen Anregungen zur Planung sind, wenn möglich, in die Planung eingeflossen.

Der Ortschaftsrat Neusatz wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 23. Juli 2015 vorberaten. Das Ergebnis wird in der Sitzung des Gemeinderates am 29. Juli 2015 mitgeteilt.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchmatt / Waldsteg“ in Bühl-Neusatz nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 07. Juli 2015 zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technischen Ausschuss dem Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Fachbeitrag Artenschutz vom 07. Juli 2015 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

II. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchmatt / Waldsteg“ in Bühl-Neusatz nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 07. Juli 2015.
- b) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Fachbeitrag Artenschutz vom 07. Juli 2015 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		

