

Vorlage

Vorlage: 2022/044

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Verfasser: Barbara Thévenot

Bebauungsplan der Innenentwicklung "In der Hofmatt" in Bühl-Altschweier im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Bezugsvorlagen:

Anlage 2 Abgrenzungsplan vom 08.03.2022 Bebauungsplan In der Hofmatt

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
16.03.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Erstellung eines Rechtsplanes zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und für neue Baumöglichkeiten.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt die geänderte Aufstellung des Bebauungsplanes „**In der Hofmatt**“ in Bühl-Altschweier, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, gemäß dem **ergänzten** Abgrenzungsplan vom **08. März 2022**.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Für das Bebauungsplanverfahren „**In der Hofmatt**“ werden für Vermessung, Artenschutz, Umweltbelange, Vorprüfung und Schallgutachten Haushaltsmittel von voraussichtlich ca. 10.000 € benötigt sowie der Verwaltungsaufwand. Weitere Ausgaben sind nicht vorgesehen. Dies ist aber abhängig vom Verfahrensverlauf. Die benötigten Mittel stehen im Profitcenter 5110, Stadtplanung (S. 326 d. Beratungsentwurfes zum Haushalt 2022) zur Verfügung.

Klimatische Auswirkungen

Der Bebauungsplan ist teilweise klimarelevant aufgrund der Versiegelung von noch momentan unbebauten innerdörflichen Flächen allerdings mit vorhandener Erschließung. Durch die Maßnahmen kann jedoch die Schonung des Außenbereiches erreicht werden.

Personelle Auswirkungen

Hierzu ist zurzeit keine Aussage möglich.

Sachverhalt

Am 30. November 2020 wurde das Bauvorhaben auf dem Flst.Nr. 1481/1 und 1481/2 mit 8 Wohneinheiten und einem Satteldach mit Gauben als Bauvoranfrage eingereicht. Da für diesen Bereich kein Bebauungsplan existiert, beurteilt sich das Bauvorhaben nach dem Maßstab der Umgebungsbebauung, also nach § 34 BauGB, wobei die Kirche als öffentliches Gebäude als Maßstab nicht herangezogen werden kann.

Nach einer ersten Beurteilung durch die Baurechtsbehörde wurde festgestellt, dass sich das Bauvorhaben bezüglich Baumasse, Höhe, Versiegelung, Anordnung und Anzahl der Wohnungen nicht einfügt. Daraufhin fanden Gespräche mit dem Investor und dem Architekten statt. In einer ersten Überarbeitung wurde das Vorhaben um 2 Wohnungen reduziert und auch die Gebäudehöhe von ca.12,00 m auf ca.10,70 m herabgesetzt, wobei die nach baurechtlicher Beurteilung zulässige Baumasse weiterhin überschritten wurde. Eine nochmalige Überarbeitung ergab dann wieder die Vergrößerung des Bauvorhabens auf insgesamt 6 Wohnungen und der weiterhin bestehenden Überschreitung der Baumasse. Diese Variantendiskussionen wurde mit dem Ortschaftsrat Altschweier besprochen, um ein Meinungsbild abzufragen. Einstimmige Meinung war, dass sich das Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Der Bauherr hat weiterhin die Aufgabe die Baumasse zu reduzieren. Dies kann entweder durch die Reduzierung der Grundfläche bei Beibehaltung der Gebäudehöhe oder durch Reduzierung der Gebäudehöhe bei Beibehaltung der Grundfläche erreicht werden.

Aufgrund dieser Tasche hat sich der Ortschaftsrat dahingehend geäußert, dass für den Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Aus dem Jahre 1997 existiert zwar bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Namen „Hofmatt“, welcher einen Großteil der Grundstücke umfasst, jedoch soll künftig gerade auch der Bereich um die Kirche mit der Konrad-Kappler-Straße und die ehemalige Gaststätte mit einbezogen werden. Daher wird dieser alte Aufstellungsbeschluss überarbeitet und mit geändertem Geltungsbereich und neuem Bebauungsplannamen neu gefasst. Anknüpfend an die früheren städtebaulichen Ziele, die bestehenden bzw. gewachsenen Wegeverbindungen wie Kirche-Rathaus-Bühler Seite künftig zu sichern und den dörflichen Charakter zu erhalten, soll neben der vorliegenden Bauvoranfrage der Bereich um die Kirche in seiner historisch gewachsenen Struktur entwickelt werden. Der Bereich um die Kirche mit dem Kindergarten bis zum Rathaus ist noch dörflich geprägt. Die Bebauung kann hier als kleingliedrig angesehen werden. Auch wenn in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben flächenmäßig größere Gebäude vorhanden sind, wirken diese nicht so massiv wie die vorliegende Bauvoranfrage. An die Bestandsgebäude sind teilweise eingeschossige Anbauten errichtet oder großzügig bemessene Terrassen ausgeführt. Die vorhandenen Baukörper können somit städtebaulich nicht mit der vorgelegten Planung verglichen werden. Zudem wirkt die Dimensionierung der Tiefgaragenzufahrt im sensiblen Umfeld der Kirche unpassend bzw. störend und kann verunstaltend sein. Außerdem eignet sich das Baugrundstück sehr gut, um das Areal um die Kirche bis zum Rathaus aufzuwerten und die gewachsenen Strukturen zu sichern bei gleichzeitiger Möglichkeit städtebaulich verträgliche Erweiterungen bzw. Verdichtungen zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 1664/1, 1664/2, 1481, 1481/1, 1481/2, 1480, 1479, 1478, 1478/2, 1478/1, 1477, 1473/3, 1473/2, 1473/1 und 1473, 1475, 1474/1, 1474/2 sowie eine Teilfläche der Straßenfläche Flst.Nr. 3344. Zum Teil liegen die Grundstücke innerhalb des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Hofmatt“ vom 25. Juni 1997. Die Straßenfläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Riedmatt“, welcher direkt angrenzt. Im Süden grenzt der erst kürzlich aufgestellte Bebauungsplan „Bühlertalstraße/Herrenbergstraße“ an.

Zur Sicherung dieser städtebaulichen Ziele soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „In der Hofmatt“ für das ca. 1,23 ha große Gebiet gefasst und damit der verbleibende Geltungsbereich

des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses geändert werden. Da es sich hier um innerdörfliche Flächen der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt, soll der Bebauungsplan im

beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Durch die Nähe der angrenzenden neueren Bebauungspläne „Bühlertalstraße/Herrenbergstraße“ und „Herrenbergstraße“ wird im Laufe des Verfahrens noch geprüft, ob diese Pläne sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen und eine überschlägige Vorprüfung auf erhebliche Umweltauswirkungen durchgeführt werden muss.

Der Ortschaftsrat hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 8. März 2022 beraten und mit einer Erweiterung des Abgrenzungsplanes vom 02. März 2022 um zwei Grundstücke (Flst.Nr. 1662 und 1665) die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Hofmatt“ einstimmig beschlossen. Ziel ist, auch dieses große Grundstück, zur Sicherung in den künftigen Bebauungsplan mit einzubeziehen. Da aus städtebaulicher Sicht nichts dagegen spricht, wurde der Geltungsbereich angepasst und mit Datum vom 08. März 2022 versehen.

Um die Plansicherungsinstrumente rechtzeitig anzuwenden wird auf eine Vorberatung im Technischen Ausschuss verzichtet. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die geänderte Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Hofmatt“ in Bühl-Altschweier als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gemäß dem Abgrenzungsplan vom 02. März 2022 zu beschließen und die Verwaltung zu beauftragen, den Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten.