# Vorlage

**Vorlage: 2022/052**

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Verfasser: Barbara Thévenot

**Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bühler Seite-Rohrhirschmühle„ in Bühl-Altschweier nach § 13a BauGB;**
**a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
**b) Satzungsbeschluss**

Bezugsvorlagen:
0 Stellungnahmen Rohrhirschmühle-anonym
1 Deckblatt Bühler Seite-Rohrhirschmühle
2 Festsetzungen Bühler Seite-Rohrhirschmühle
3 Bauvorschriften Bühler Seite-Rohrhirschmühle
4 Hinweise und Pflanzliste Bühler Seite-Rohrhirschmühle
5 Begründung Bühler Seite-Rohrhirschmühle
6 Artenschutz Bühler Seite-Rohrhirschmühle
7 Gutachten Schall Bühler Seite-Rohrhirschmühle
8 BPlan Bühler Seite-Rohrhirschmühle
9 Zusammengefasste Satzung

| Datum | Gremium | Zuständigkeit | Öffentlichkeitsstatus |
|---|---|---|---|
| 30.03.2022 | Gemeinderat | Entscheidung | öffentlich |

**Ziel der Maßnahme/Planung**
Erstellung eines Rechtsplanes zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und neuer Baumöglichkeiten.

**Beschlussvorschlag**
a) Der Gemeinderat beschließt, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.

b) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz und Schallgutachten vom 28. Februar 2022 als zusammengefasste Satzung.

**Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)**
Für das Bebauungsplanverfahren „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ wurden für Vermessung, Artenschutz, Umweltbelange und Schallgutachten Haushaltsmittel von ca. 14.000 € benötigt neben dem Verwaltungsaufwand. Die benötigten Mittel stehen im Profitcenter 5110, Stadtplanung (S. 326 des Beratungsentwurfes zum Haushalt 2022), zur Verfügung.

**Klimatische Auswirkungen**

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange, wie z.B. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, biologische Vielfalt und auch das Schutzgut Klima/Luft erarbeitet. Das Vorhaben ist teilweise klimarelevant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gebiet im Sinne der Nachverdichtung überplant werden. Der Bebauungsplan dient damit der Nachverdichtung bzw. der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bereits erschlossener und überwiegend bebauter Flächen. Da das Gebiet bis auf ca. drei Baulücken bereits komplett bebaut ist, hält sich der Flächenverbrauch für etwaige neue Baukörper in Grenzen. Gleichzeitig wird durch die Reduzierung der in Mischgebieten üblichen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,5 in einigen Bereichen im Plangebiet ein Beitrag für das Kleinklima geschaffen. Entlang des Baches werden zudem, wo möglich, Flächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt, um diese von Versiegelung frei zu halten. Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf das lokale Klima aus, ebenso wie der vorhandene und gesicherte 5,0 m breite Gewässerrandstreifen.

Weiterhin werden Vorgaben bzw. Festsetzungen hinsichtlich des Klimaschutzes wie klimaangepasste und ökologische Freiflächengestaltung sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen, welche zur Verbesserung der lokalen Verhältnisse im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld der Planung beitragen.

**Personelle Auswirkungen**
Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde mit dem vorhandenen Personal geleistet.

**Sachverhalt**
In seiner Sitzung am 22. Dezember 2021 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den erneuten Bebauungsplanentwurf „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gebilligt und die Verwaltung beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu hören.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2022 wurden 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es gaben 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, 2 mit und 3 ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 17. Januar 2022 bis 17. Februar 2022. Während dieser Zeit wurden 2 privaten Stellungnahmen vorgebracht. Die mit Anregung eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

Allerdings hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass es immer wieder Vorhaben in Bestandsgebieten gibt, welche mehr Handlungsspielräume bei der baulichen Gestaltung von technischen Aufbauten (Z. B. Treppenhäuser, Aufzügen, Klimaanlagen) durch An- und Umbauten am Gebäude benötigen. Daher wurde nun ein Zusatz in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen, dass ausnahmsweise für solche Gebäudeteile für max. 1/5 des Hauptbaukörpers ein begrüntes Flachdach zulässig ist, sofern die Wandhöhe nicht überschritten wird.

Die Grundzüge der Planung bleiben dabei unberührt, so dass der Satzungsbeschluss gefasst werden kann. Um diese Ergänzung gegenüber dem Entwurf kenntlich zu machen, erhält der Bebauungsplan und die Festsetzungen das neue Datum vom 28. Februar 2022. Die Änderung gegenüber dem Bebauungsplanentwurf ist in der Vorlage grau hinterlegt.

Der Ortschaftsrat Altschweier hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 08. März 2022 beraten und einstimmig zugestimmt.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 17. März 2022 diesen Tagesordnungspunkt beraten. Der Technischen Ausschuss empfiehlt einstimmig dem Gemeinderat, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technischen Ausschuss einstimmig dem Gemeinderat, den Bebauungsplan „Bühler Seite-Rohrhirschmühle“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 28. Februar 2022 mit Fachbeitrag Artenschutz und Schallgutachten, weitergeführt am 28. Februar 2022, als zusammengefasste Satzung zu beschließen.