

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 27.01.2016	TOP 6
Bebauungsplan „Hofmatten,, in Bühl-Moos; a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange b) Entwurfsbilligung mit geändertem Geltungsbereich und Offenlagebeschluss		
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 21. Januar 2016 gesandt.		

I. Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan „Hofmatten“ wurde am 21. November 2007 der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Vorentwurfes beauftragt. Am 30. November 2007 fand die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses statt. Mit Schreiben vom 12. September 2008 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Davon gaben 8 Behörden eine Rückmeldung, 5 mit und 3 ohne Anregung. Vom 22. September bis zum 22. Oktober 2008 wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 25. August 2008 die Öffentlichkeit beteiligt. Hierbei wurden 7 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und neueren Entwicklungen, gerade auch im Bereich der Nahwärmeversorgung, wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf umfangreich überarbeitet. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

Der **Geltungsbereich** wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss an verschiedenen Stellen ergänzt oder zurückgenommen. Mit dem Ziel der Sicherung des Anschlusses an das überörtliche Verkehrsnetz wurde die bestehende Buchenstraße bis zur Mooser Straße in den Geltungsbereich aufgenommen, ebenso ein Teil des Heimatweges im Bereich des Friedhofes. Dabei konnte eine kleine Abrundung der bestehenden Bebauung Richtung Friedhof durch Aufnahme der dortigen Grundstücke „Am Heimatweg“ Flst.Nrn. 336/1 und 335/1 als künftige Wohnbaufläche im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung aufgenommen und nun als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Die weiteren Änderungen des Geltungsbereiches entstanden durch die Einbeziehung der Kindergartenfläche, Teilfläche Flst.Nr. 1970 und die Herausnahme der Grünfläche Flst.Nr. 1965.

Grund für die Einbeziehung des Kindergartens ist, dass der Kindergarten in die Jahre gekommen und energetisch sanierungsbedürftig ist, z.B. hinsichtlich der Heizungsanlage, dem Dach, usw.. Geplant ist, den Kindergarten im Bereich der Karl-Reinfried-Halle neu zu errichten und im Bebauungsplanverfahren die dann frei werdende Fläche einer Wohnbebauung mit 6 Einzelhäuser bzw. max. 6 Doppelhäuser und 3 Einzelhäusern zuzuführen. Mit der Festsetzung der Folgenutzung „Wohnen“ ist die Umnutzung zeitlich versetzt möglich, ohne eine erneute Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes hervorzurufen.

In aller Munde ist auch die Diskussion über **Klimaschutz und Energiewende**. So wird innerhalb des Neubaugebietes „Hofmatten“ eine **Fläche für Versorgungsanlagen** für ein kaltes Nahwärmenetz ein sog. bi-direktionales Kalt-Wärme-Netz festgesetzt (B-KWN). Für die künftige Stromversorgung entfällt die alte Trafostation im Bereich der heutigen Buchenstraße und wird, zusammen mit den erforderlichen Funktionsgebäuden für das geplante B-KWN, auf dem ca. 360m² großen, als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Grundstück untergebracht. Für den Anschluss und die Benutzung des B-KWNs bedarf es **umfangreicher privatrechtlichen Regelungen im Kaufvertrag** mit den künftigen Eigentümern wie z.B. ein festgelegter Anschluss an das geplante System, anstelle den Energieversorger frei wählen zu können und dem Einbau einer bestimmten Haustechnik bestehend aus Wärmepumpe, Pufferspeicher und PVT-Modulen (Fotovoltaik-Module mit zusätzlicher Wärmeerzeugung). Aus diesem Grund soll im Rahmen der Offenlage des B-Plan Entwurfes auf die Resonanz der Bevölkerung zu diesem Nahwärmekonzept geachtet werden. Sollte sich während der Entwurfs-offenlage durch entsprechende Stellungnahmen herausstellen, dass Bedenken oder Kritik gegenüber dem Nahwärmekonzept besteht, dann kann das Konzept nochmals diskutiert und ggf. über eine eingeschränkte bzw. verkürzte Offenlage die Änderung des Entwurfes für diesen Teil vorgenommen werden.

Die **Erschließung** des Baugebietes „Hofmatten“ wurde mehrfach diskutiert und untersucht. Das Gebiet kann von mehreren Punkten aus erschlossen werden, jedoch bringt jeder Anschluss unterschiedliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit mit sich. Im Süden bestehen zwei Anbindungen, einmal über die Buchenstraße und über die Engelstraße. Die bestehende Straßenfläche der Buchenstraße wurde zur Sicherung des Anschlusses an die Mooser Straße mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Beide Zu- bzw. Abfahrten beinhalten Engstellen, welche beim Aus- und Einfahren erfordern, dass gegenseitig Rücksicht genommen werden muss. Um daher für mögliche künftige Notfälle gerüstet zu sein, wurde der Anschluss über den Heimatweg im Norden aufgenommen. Langfristig ist hier ein Ausbau geplant im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der Bebauung Richtung Friedhof. Somit besitzt das Gebiet einen dritten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz. Auf der Höhe des Friedhofes wurde dafür die künftige Straßenfläche mit den erforderlichen Kurvenradien und Straßenbreite festgesetzt. Eine weitere genutzte Anbindung ist der westlich gelegene Feldweg Flst.Nr. 1966.

Durch diese verschiedenen Zufahrtsmöglichkeiten, kann sich der künftige Anliegerverkehr, trotz der genannten Einschränkungen entsprechend aufteilen. Daher wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Gebietes bzw. der Anschluss an das bestehende Straßennetz ausreichend sichergestellt ist. Die geplante Erschließungsstraße durch das Neubaugebiet ist niveaugleich als Mischverkehrsfläche mit einer Straßenbreite von 5,50 m und im Bereich zwischen B-KWN und Heimatweg als Hauptachse mit 6,5m festgesetzt. Der entlang der westlichen Grenze des Kindergartengrundstückes bestehende Trampelpfad wird als Fußweg in die Planung aufgenommen. Somit wird die bestehende Wegeverbindung von der Ortsmitte in die freie Landschaft beibehalten.

Der private ruhende Verkehr ist auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Die Baufenster wurden durchgängig festgesetzt, um so eine gewisse Freiheit bei der Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Garagen zu ermöglichen. Zusätzlich wurden Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Im öffentlichen Straßenraum wurden 4 Parkplätze eingeplant, ergänzt durch 3 Parkplätze auf der Fläche für das B-KWN, da der Eisspeicher mit Stellplätzen überbaut werden kann.

Die **Oberflächenentwässerung** des Baugebietes „Hofmatten“ wird künftig über den Eselsgraben erfolgen. Der Eselsgraben als Vorfluter des nördlichen bzw. westlichen Ortsbereiches von Moos weist zurzeit noch ein unzureichendes hydraulisches Leistungsvermögen auf. Aufgrund der vorliegenden Defizite und der geplanten Entwässerung des zukünftigen Wohnbaugebietes „Hofmatten“ ist geplant, den angrenzenden Eselsgraben leistungssteigernd und naturnah auszubauen und eine Retentionsfläche anzulegen. Für die Einleitung des Oberflächenwassers ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich, das zurzeit parallel läuft. Gegenwärtig führt noch eine Regenwasserleitung durch das Gebiet, die im Vorentwurf noch als Leitungsrecht festgesetzt war, künftig jedoch entfallen kann, da der Anschluss an den Eselsgraben innerhalb des Wirtschaftsweges verläuft. Zusätzlich wird der gemäß § 29 Abs. 1 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg gesetzliche vorgeschrieben 5,0 m breite Gewässerrandstreifen innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzt und mit einer sonstigen Anpflanzfläche „Wiese“ überlagert.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 21. Januar 2016 vorberaten. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

II. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der Stellungnahme der Verwaltung.
- b) Der Gemeinderat billigt den Entwurf zum Bebauungsplan „Hofmatten“ in Bühl-Moos mit den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht und artenschutzrechtliche Vorprüfung und geändertem Geltungsbereich vom 21. Dezember 2015 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		

