



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/514/2020

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen - Entwurfs- und Offenlagebeschluss - Beschluss über den Abschluss des Durchführungsvertrages		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 24.01.2020
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	04.02.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	1. Der Bebauungsplanentwurf ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel. Der Zeitraum wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt. 2. Der Durchführungsvertrag wird anerkannt. Der Vertrag ist notariell beurkunden zu lassen. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen bzw. Untervollmacht zu erteilen.
---	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für die Realisierung von Wohnbebauung im Innenbereich (Änderung bestehendes Planungsrecht)

Finanziellen Auswirkungen der Maßnahme:

Produktgruppe/Name	51.10 Stadtentwicklung
Ordentlicher Ertrag (gesamt)	--- €
Ordentlicher Aufwand (gesamt)	Personalkosten

Personelle Auswirkungen:

Stellenanteile geh. Dienst



Sachverhalt:

Mit Datum vom 17.09.2019 hat der Gemeinderat die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ beschlossen. Auf BV 385/2019/1 wird an dieser Stelle verwiesen. Es wurde außerdem der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Auf die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 wurde gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Durchführungsvertrag zu erarbeiten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen oder Anregungen ein. Der Bebauungsplanentwurf wurde lediglich im Hinblick auf folgende Punkte geändert / ergänzt:

- I.1.2.1 Art der baulichen Nutzung
Die Art der baulichen Nutzung wurde im zeichnerischen und textlichen als Reines Wohngebiet (WR) definiert. Die Begründung wurde angepasst.
- I.5.4
„Das Anlegen von Schotterflächen statt Grünflächen oder deren Nutzung als Arbeits- oder Lagerflächen ist ~~grundsätzlich~~ unzulässig.“
- I.5.6 Vorgabe für die Außenbeleuchtung zum Schutz von Arten
„Die Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung sind streulichtarm und müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite und hierbei gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichtete Straßenausleuchtung auszuwählen. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (mit Farbtemperatur < 3000°K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (SOX) zu verwenden.“

Unzulässig sind ~~beleuchtete Werbeanlagen und~~ beleuchtete Fassaden sowie Leuchtkörper mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie ~~Laserwerbung~~, Skybeamer oder Ähnliches.“
- 1.4 Verfahren und Verfahrensablauf
Aktualisierung
- Redaktionelle Überarbeitung des Textteils

Die Inhalte des beigegeführten **Durchführungsvertrages** entsprechen – bis auf wenige Ergänzungen / Anpassungen – den Inhalten des ursprünglichen Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“. Die Höhe der Bürgschaften wurden angepasst (Kostensteigerung). Weiterhin wurde der Vertrag um die grünordnerischen Belange (auch: Pflanzenerfolg, Kostenregelung Monitoring) ergänzt. Im Hinblick auf den Aspekt der Kostentragung der KAG-Gebühren erfolgte eine textliche Klarstellung.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Schritt erfolgt die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden / Träger öffentlicher Belange. Vor Satzungsbeschluss sieht das Gesetz außerdem der Abschluss des Durchführungsvertrages vor.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets sicher. Es entstehen maßvolle Nachverdichtungsmöglichkeiten an sinnvoller Stelle im Innenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans wirkt sich auf die Ziele des GEK / der Klimaoffensive weder hemmend noch (überwiegend) negativ aus.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Die Aufstellung des Bebauungsplans sichert eine verträgliche Entwicklung des Gebiets im Sinne des vorhandenen Gebietscharakters (Wohnen). Die geplante Nachverdichtung an geeigneter Stelle (gute ÖPNV-Anbindung, Haltestelle Pfinzbrücke bzw. Krappmühlenweg sowie gute Radwegeverbindung) fördert indirekt den nicht-motorisierten Individualverkehr.
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch das Vorhaben wird Wohnraum an attraktiver und geeigneter Stelle geschaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Durch eine Nachverdichtung im Bestand wird aktiv Innenentwicklung betrieben; eine Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird somit vermieden. Bestandteil des Bebauungsplans ist auch die verträgliche landschaftsplanerische Einbindung des Vorhabens; hierbei sind auch Aspekte des Klimaschutzes / der Klimaanpassung (Verbesserung des Stadtklimas) sowie des Artenschutzes berücksichtigt worden. Für das Plangebiet wurde ein Freiflächenkonzept erarbeitet und die Umsetzung verbindlich festgeschrieben (Bebauungsplan / Durchführungsvertrag).
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive		Siehe oben		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Die Mittel, die für die Aufstellung des Bebauungsplans benötigt werden, stehen im Haushalt bereit (Geschäft der laufenden Verwaltung).		



Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte

Die Bauleitplanung ist eine weisungsfreie Pflichtaufgabe; also eine Angelegenheit der Selbstverwaltung i. S. d. Art. 28 Abs. 2 GG. Die gemeindliche Bauleitplanung bildet das Kernstück des modernen Städtebaurechts in Deutschland. Gemäß dem BauGB soll sie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie soll außerdem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Die Bauleitplanung bildet somit das Fundament für eine sinn- und maßvolle sowie verträgliche (städtebauliche) Weiterentwicklung der Gemeinde.

Anlagen:

1. Durchführungsvertrag
2. Satzungsblatt, Stand: 20.01.2020
3. Geltungsbereich, Stand: 04.04.2019
4. Vorhabenbezogener BP – zeichnerischer Teil, Stand: 18.12.2019
5. Vorhabenbezogener BP – Textteil, Stand: 20.01.2020
6. Freiflächenplanung_Haller_Stand: 26.08.2019
7. Begründung zum BP, Stand: 20.01.2020
8. Gutachterliche Erhebung zum Reptilienvorkommen, Stand: 12.04.2019
9. Vorhabenbeschreibung, Stand: 08.08.2019
10. Plan E0 – Lageplan, Stand: 19.12.2019
11. Plan E1 – EG, Stand: 05.08.2019
12. Plan E2 – OG, Stand: 09.04.2019
13. Plan E3 – DG, Stand: 09.04.2019
14. Plan E4 – Ansichten, Schnitte, Stand: 05.08.2019