



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/031/2022

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.06.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	28.06.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse der Verwaltung vom 09.06.2022 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt. 2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 17.11.2021 (zeichnerischer Teil) bzw. 06.02.2020 nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen. 3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.02.2020 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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:

Bindung Stellenanteile SG Stadtentwicklung



Sachverhalt:

Mit Datum vom 17.09.2019 hat der Gemeinderat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu ändern. 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 BauGB wurde gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 30.09. bis 14.10.2019 statt.

In der Gemeinderatssitzung am 18.02.2020 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf BV/514/2020/1 wird an dieser Stelle verwiesen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 09.03. bis 09.04.2020 statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 22.06. bis 31.07.2020 statt.

Das Ergebnis aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist aus beigefügter Synopse ersichtlich.

Inhaltliche Änderungen der zum Satzungsbeschluss vorliegenden Planunterlagen im Vergleich zum Stand der förmlichen Offenlage / Beteiligung der Behörden haben sich keine ergeben. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Der Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 02.03.2020 notariell beurkundet. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wurde außerdem bereits im Rahmen des § 33-er Verfahrensstandes erteilt (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB).



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaussage

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 Klimaaussage 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/ Klimaaussage		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. Synopse aus der Offenlage, Stand 09.06.2022
2. Satzungsblatt, Stand 09.06.2022
3. Geltungsbereich, Stand 09.06.2022
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Zeichnerischer Teil, Stand 17.11.2021
5. Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textteil, Stand 06.02.2020
6. Grünordnungsplan-Freiflächenplanung von HALLER-Landschaftsarchitektur, Stand 26.08.2019
7. Begründung, Stand 20.01.2020 (überarbeitet)
8. Gutachterliche Erhebung zum Reptilienvorkommen, Stand 12.04.2019
9. Vorhabenbeschreibung, Stand 08.08.2019
10. Plan E0 Lageplan, Stand 08.04.2020
11. Plan E1 - Erdgeschoss, Stand 05.08.2019
12. Plan E2 - Obergeschoss, Stand 09.04.2019
13. Plan E3 - Dachgeschoss Stand 09.04.2019
14. Plan E4 - Ansichten_ Schnitte, Stand 05.08.2019
15. Plan E5 - Freiflächenplan, Stand 31.03.2020