



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/314/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schnellermühle, OT Berghausen</b>		
<b>- Entwurfs- und Offenlagebeschluss</b>		
<b>- Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 30.10.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeinderat	28.11.2023	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.</li> <li>2. Der Entwurf zur Offenlage wird gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.</li> </ol>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Herausarbeiten einer Nach- und Weiternutzungskonzeption des Bereichs um die Schnellermühle im Einklang mit den äußeren Restriktionen und den Planungszielen der Gemeinde. Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für die Realisierung des Projekts Schnellermühle.

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Stellenanteile SG Stadtentwicklung

**Sachverhalt:**

Um der Schnellermühle einer tragfähigen Nach- und Weiternutzung zuzuführen, wurde ein Rahmenplan für das Gebiet erstellt. Der Rahmenplan liefert nach Ansicht der Verwaltung eine sinnvolle Konzeption der Nach- und Weiternutzung unter Berücksichtigung aller abzuwägenden Belange und liefert eine mit den Planungszielen der Gemeinde (Pfinztal 2035/ Alternativenprüfung) in Einklang stehende Planung. Insbesondere kann eine ausgeglichene Ökopunktebilanz erzielt werden. Dem Rahmenplan wurde mit Sitzung vom 25.10.2022 als Grundlage für die Nach- und Weiternutzung der Schnellermühle zugestimmt. Weiter wurde in der Sitzung der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schnellermühle“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst. Der Bebauungsplan stellt die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Gesamtprojekts dar. Auf BV/036/2022/1 wird verwiesen.

Mit Sitzung vom 25.04.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der



Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Beteiligung fand vom 08.05. bis zum 09.06.2023 statt. Das Ergebnis ist angefügter Synopse zu entnehmen.

Dem Technik- und Umweltausschuss wurden mit Sitzung vom 07.11.2023 (siehe BV/276/2023) die Planunterlagen - die sich im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung geändert haben - im Detail durch den Vorhabenträger vorgestellt. Der Ausschuss nahm diese zur Kenntnis.

Der nächste Beteiligungsschritt ist nun die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Die Verwaltung empfiehlt, die oben genannten Beschlüsse zu fassen.

### **Anlagen:**

#### Abwägungsergebnis frühzeitige Beteiligung

- 01 Synopse Öffentlichkeit
- 02 Synopse Behörden und Träger öffentlicher Belange

#### Bebauungsplan:

- 03 Zeichnerischer Teil
- 04 schriftlicher Teil

#### Vorhaben- und Erschließungsplan:

- 05 Lageplan
- 06 Abstandsflächenplan
- 07 Freianlagenplan
- 08 Nachweis Stellplätze
- 09 Haus 1-4 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- 10 Mühle (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- 11 Eventbereich (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

#### Gutachten:

- 12 Faunistische Bestandserhebung + artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung
- 13 Immissionsschutzbericht
- 14 Kaltluftgutachten
- 15 Umweltbericht
- 16 Verkehrsgutachten



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Das Vorhaben folgt in allen Bereichen der Gemeindeentwicklungskonzeption.				
<b>Ziele: Pfinztal...</b>	<b>Bewertung</b>			<b>Bemerkung</b>
	<b>För- dernd</b>	<b>Kein Beitrag</b>	<b>hem- mend</b>	
<b>...macht mobil</b>				Ziel A.1 Anschluss der Schnellermühle an das Fuß- und Radwegenetz
<b>...ist aktiv</b>				Ziel B.2 / B.3 Stärkung der Pfinz als Naherholungsgebiet (Ausflugterrasse) sowie Ausbau des kulturellen Angebots (Kulturscheune mit Veranstaltungsplatz)
<b>...schafft Raum</b>				Ziel C.2 Schaffung von attraktivem Wohnraum
<b>...bildet und betreut</b>				Ziel D.3 Ausbau des Angebots an betreutem Wohnen
<b>...verbindet</b>				Ziel E.4 Optische Aufwertung des Areals der Schnellermühle
<b>...bietet Service</b>				Ziel F.2: Aktive Einbeziehung der Bürgerschaft in kommunale Planungs- und Entwicklungsprozesse.
<b>...versorgt sich</b>				Ziel G.1: Durch Integration eines regionalen Marktes in das Konzept ist eine Versorgung gewährleistet.
<b>...ist stolz auf Nachhaltigkeit</b>				Ziel H.1: Das Projekt wird klimafreundlich ausgerichtet und strebt eine ausgeglichene Ökopunktebilanz an.
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				