



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/331/2023/1

Tagesordnungspunkt		
Änderung Bebauungsplan "Obere Au", OT Berghausen - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 11.01.2024
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	30.01.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Dem Abschluss des städtebaulichen Vertrags wird zugestimmt. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt den städtebaulichen Vertrag zu unterzeichnen.2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse der Verwaltung vom 19.12.2023 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt3. Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 19.12.2023 wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.4. Die zusammen mit der Bebauungsplanänderung aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.12.2023 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben des Badischen Landesvereins für Innere Mission (Konversion Martinshaus)

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Über nachfolgenden Sachverhalt wurde bereits in der TU-Sitzung vom 05.12.2023 beraten. Ergebnis der Sitzung war, Änderungen am Entwurf bezüglich Dachbegrünung und insekten-schonender Beleuchtung vorzunehmen. Die entsprechenden Änderungen wurden im nun vorliegenden Entwurf berücksichtigt. Der neue Entwurf liegt dieser Sitzungsvorlage bei.

Bebauungsplan:



Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Obere Au“ zu ändern. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben des Badischen Landesvereins für Innere Mission, nämlich dem Neubau des Martinshauses, geschaffen werden. Auf die Beschlussvorlage BV/562/2020/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

In o.g. Sitzung wurde ebenfalls die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 16.06. – 06.07.2020 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert.

In der Gemeinderatssitzung am 18.05.2021 wurde der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zugestimmt, sowie 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 12.07.2021 – 13.09.2021. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.07.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Das Ergebnis aus den beiden Beteiligungen inkl. Abwägungsempfehlung der Verwaltung ist aus beigefügten Synopsen ersichtlich.

Städtebaulicher Vertrag:

In der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss wurde bereits die Sicherung von Aspekten, die im Rahmen eines Bebauungsplans nicht oder nicht abschließend bzw. rechtssicher geregelt werden können, thematisiert. Es sollten Punkte, wie z.B. die Kostenübernahme durch den Projektträger, Regelungen im Hinblick auf die Baustellenandienung, ökologische Aspekte sowie Vorgaben zu Pflanzungen mittels eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden. Ein dementsprechender Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Projektträger ist nun ausgearbeitet und liegt dieser Sitzungsvorlage bei. Die geregelten Inhalte sind diesem zu entnehmen.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlüsse gemäß Beschlussvorschlag zu fassen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: <i>Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neu- und Umbau des Martinshauses sowie das geplante Vorhaben selbst stehen den Zielen der Klimaoffensive / des GEK nicht (hemmend) entgegen.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Definition des Oberziels laut GEK: = Sowohl Bürger [...] finden in Pfinztal die für sie notwendigen Flächen/Raumangebote Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Neubau des Martinshauses (Schaffung des benötigten Raumangebots für die Bewohner).
...bildet und betreut				Definition des Oberziels laut GEK: = Bürger in allen Lebenslagen werden in Pfinztal entsprechend ihrer Bedürfnisse gefördert und unterstützt Der Um- und Neubau trägt dazu bei, die Existenz der Einrichtung selbst zu sichern. Die Einrichtung ist Lebensmittelpunkt vieler Bewohner, die regelmäßige Betreuung benötigen.
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				Der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Au“, 1. Änderung weist im Hinblick auf die grünordnerischen Festsetzungen ein Regelungsdefizit auf. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird hier „nachgebessert“ (Vorgaben zu Pflanzungen sowie Erhalt und Pflege). Die Übernahme der entsprechenden Vorgaben in den städtebaulichen Vertrag stellt die (dauerhafte Umsetzung) dieser Vorgaben sicher. Die Stellung der geplanten Kammgebäude sowie die vorgesehene Dachbegrünung tragen außerdem Verbesserung der klimatischen Bedingungen im Quartier bei.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				



Anlagen:

- 01 Abwägungssynopse – frühzeitige Beteiligung
- 02 Abwägungssynopse – Offenlage
- 03 Satzungsblatt
- 04 Bebauungsplan zeichnerischer Teil
- 05 Bebauungsplan textlicher Teil
- 06 Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie
- 07 Schalltechnische Untersuchung
- 08 Städtebaulicher Vertrag