



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/401/2024/1

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schnellermühle", OT Berghausen - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 26.02.2024
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	25.06.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse der Verwaltung vom 09.04.2024 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt.2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 09.04.2024 mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird nach § 10 Baugesetzbuch i.V.m. § 4 Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.04.2024 werden nach § 74 Landesbauordnung i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Planungsrecht als Grundlage für die Realisierung des Projekts Schnellermühle.

Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Um die Schnellermühle einer tragfähigen Nach- und Weiternutzung zuzuführen, wurde zunächst ein Rahmenplan für das Gebiet erstellt, dem als Grundlage für das weitere Vorgehen mit Sitzung vom 25.10.2022 zugestimmt wurde. 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.

Mit Sitzung vom 28.11.2023 wurde beschlossen, der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zuzustimmen, den Entwurf zur Offenlage zu billigen sowie die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Das Ergebnis dieses Beteiligungsschrittes ist angefügter Synopse zu entnehmen.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen wurde bereits in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses vom 05.03.2024 vorberaten. Auf BV/401/2024 wird an dieser Stelle verwiesen. Der Ausschuss fasste mehrheitlich (10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen) folgende Beschlüsse:

- 1. Der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Synopse vom 20.02.2024 zugestimmt.*
- 2. Der Technik- und Umweltausschuss empfiehlt grundsätzlich die Herbeiführung eines Satzungsbeschlusses im Gemeinderat.*

Die Synopse aus der TU-Sitzung (damaliger Stand: 20.02.2024) wurde noch überarbeitet und liegt nun final vor.

Die entsprechenden Beteiligungsschritte nach dem BauGB wurden somit durchgeführt. Nächster Verfahrensschritt ist nun der Satzungsbeschluss. Die Verwaltung empfiehlt die Beschlüsse gemäß Beschlussvorschlag zu fassen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

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

Anlagen:

1. Synopse frühzeitige Beteiligung
2. Synopse Offenlage
3. Bebauungsplan – zeichnerischer Teil
4. Bebauungsplan – schriftlicher Teil
5. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - 5.1 Lagepläne
 - 5.2 Freiraumplanung



- 5.3 Haus 1-4
- 5.4 Mühle
- 5.5 Scheune + Eventbereich
- 5.6 Schalltechnische Maßnahmen

Gutachten

- 6.1 Umweltbericht
- 6.2 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung
- 6.3 Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung
- 6.4 Immissionsschutzbericht
- 6.5 Kaltluftgutachten
- 6.6 Verkehrsgutachten
- 6.7 Hydrologisches Gutachten
- 6.8 Orientierende Kampfmittelvorerkundung
- 6.9 Baugrunderkundung
- 6.10 Abfalltechnische Deklaration