
Gemeinderat

Vorlage für:	öffentlich	Beilage Nr	32/2019
	08.05.2019	TOP	4

Betreff: **Bebauungsplan „Hechtsee-Seniorenbungalows“**
- **Behandlung der Stellungnahmen**
- **Billigung des geänderten Entwurfs**
- **Erneute Offenlage mit verkürzter Frist**

Beschlussantrag:

1. Die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen berücksichtigt wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 4) ausgeführt.
3. Der geänderte Entwurf (siehe Anlagen) wird gebilligt.
4. Die Berücksichtigung der Stellungnahmen führt zu Änderungen und Ergänzungen am Lageplan, an den textlichen Festsetzungen und der Begründung welche am 14.11.2018 gebilligt wurden.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wird erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Offenlagefrist wird auf 14 Tage verkürzt.
7. Stellungnahmen können bei der erneuten Auslegung nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Anlagen:

1. Satzungsentwurf
2. Lageplan zum BPL – Stand 25.04.2019
3. Textteil (mit Begründung) – Stand 25.04.2019
4. Abwägung – Stand 25.04.2019
5. Entwässerungskonzept/Erschließungsplanung – Stand 23.04.2019
6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag -Stand 09.04.2019

Sachverhalt:

I. Rückblick:

Das Gebiet nördlich der Salzach für eine wohnbauliche Nutzung verfügbar zu machen, ist schon seit vielen Jahren das erklärte Ziel der Stadt Maulbronn. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist das Gebiet daher konsequenterweise auch als potentielle Baufläche aus.

Planungsrechtlich ist das Gebiet nach wie vor dem Außenbereich zuzuordnen, obwohl es nahezu vollständig von Bebauung umschlossen ist und es sich bei dem Gelände nicht um unberührte Natur, sondern um ein aufgelassenes, ehemaliges Gärtneriegelände handelt.

Grund genug für die zunächst optimistische Annahme, dass bei solchen Rahmenbedingungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BPlans) doch eigentlich rasch und unkompliziert von statten gehen sollte – das Gegenteil war leider der Fall:

Spätestens seit der Durchführung einer Baugrunduntersuchung im Jahr 2007 war klar, dass sich der tiefer liegende Teil des Plangebiets nur mit kleinen, eingeschossigen Gebäuden ohne Unterkellerung bebauen lässt.

Mit dem Sozialwerk Bethesda fand die Stadt erfreulicherweise einen Interessenten, welcher auf der Suche nach Bauland war, auf welchem sich sog. „Seniorenbungalows“ errichten lassen. Die Bauweise dieser Gebäude lässt sich auf dem tiefer liegenden Gelände des Plangebiets problemlos verwirklichen – hier passen also Angebot und Nachfrage sehr gut zueinander.

Stadt und Sozialwerk Bethesda einigten sich darauf, für das Gebiet einen BPlan aufzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen.

Die daraufhin eingeleitete Planung musste allerdings schon nach kurzer Zeit wieder eingestellt werden, weil aufgrund Verschärfung des Wassergesetzes die Nutzung des Geländes grundsätzlich in Frage gestellt wurde.

Vor einer Überplanung des Gebiets musste der Nachweis erbracht werden, dass das Gebiet nicht mehr von Hochwasser bedroht ist. Diesen Nachweis zu erbringen, erforderte umfangreiche bauliche Maßnahmen im Bereich der Salzachbrücke im Bereich der Frankfurter Straße sowie im Bereich des Gewässerbetts.

II. Bisheriges Bebauungsplanverfahren:

Mittlerweile sind die rechtlichen Voraussetzungen für eine Überplanung des Gebiets geschaffen worden, das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Gemeinderat der Stadt Maulbronn in der Sitzung am 14. November 2018 in die Wege geleitet.

Hinsichtlich der Wahl des Verfahrens entschied man sich, dieses im sog. „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die Regelungen des §13a BauGB sind für die Nachverdichtung bebauter Flächen anwendbar. Ein Umstand, der auf die miteinbezogenen, bereits teilweise bebauten Grundstücke (rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Hermann-Hesse-Straße und das Grundstück an der Frankfurter Straße) zutrifft.

Das Verfahren nach § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB ist weiterhin anwendbar bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Ob diese Voraussetzungen für die zentrale Freifläche des Plangebiets erfüllt sind, ist nicht eindeutig geklärt, da diese Fläche aber die Voraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt, kann auf jeden Fall nach dieser Vorschrift das „beschleunigte Verfahren“ ebenfalls angewendet werden.

Das bedeutet, dass bei der Aufstellung des BPlans auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange (TÖBs) sowie eine Umweltprüfung verzichtet werden konnte und ein sog. „Eingriffsausgleich“ nicht notwendig war.

Der Entwurf des BPlans wurde dem Gemeinderat am 14. November 2018 zur Beratung und zum Beschluss vorgelegt und von diesem auch gebilligt. Weiterhin wurde in dieser Sitzung beschlossen, den BPlan für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und parallel dazu die TÖBs zu beteiligen.

Die Offenlage des BPlans erfolgte in der Zeit vom 3. Dezember 2018 bis 8. Januar 2019, die TÖBs wurden mit Schreiben vom 1. Dezember 2018 um Stellungnahmen gebeten.

Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor) werden dem GR zusammen mit Vorschlägen zur Abwägung bzw. zur Berücksichtigung zur Kenntnis gebracht (Anlage 4).

III. Weiteres Vorgehen:

Die Berücksichtigung der Stellungnahmen führt zu Änderungen am Lageplan, am Textteil und an der Begründung. Die Grundzüge der Planung werden jedoch nicht verändert!

Der geänderte Entwurf des BPlans muss deshalb erneut öffentlich ausgelegt und die TÖBs beteiligt werden, allerdings kann die Offenlagefrist angemessen verkürzt werden und es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden dürfen. Von diesen Möglichkeiten wird explizit Gebrauch gemacht.

Die Änderungen im Textteil und in der Begründung werden für die erneute Offenlage farblich gelb gekennzeichnet, so dass diese Teile eindeutig zu erkennen sind.

Offenlage und Beteiligung der TÖBs soll in der Zeit 25. Mai bis 10. Juni 2019 erfolgen.

Der **Beschluss** des **BPlans** „**Hechtsee-Seniorenbungalows**“ **als Satzung** soll Stand heute in der **öffentlichen Gemeinderatssitzung** am **26. Juni 2019** erfolgen – ein zugegebenermaßen „sportliches“ Vorhaben, Stand heute jedoch nach wie vor nicht unmöglich.