
Gemeinderat

Vorlage für:	öffentlich	Beilage Nr.	41/2019
	26.06.2019	TOP	4

Betreff: **Bebauungsplan „Hechtsee-Seniorenbungalows
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Beschlussantrag:

1. Die während der erneuten, verkürzten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans „Hechtsee-Seniorenbungalows“ abgegebenen Stellungnahmen berücksichtigt (vgl. hierzu unten stehende Aufstellung der Stellungnahmen mit Vorschlägen zur Abwägung vom 13.06.2019 - Anlage 4).
3. Der Bebauungsplan „Hechtsee-Seniorenbungalows“ wird als **Satzung beschlossen.**

Anlagen:

1. Satzungsentwurf
2. Lageplan zum BPL – Stand 25.04.2019
3. Textteil – Stand 25.04.2019
4. Abwägung – Stand 13.06.2019
5. Begründung – Stand 25.04.2019
6. Entwässerungskonzept/Erschließungsplanung; vgl. Beilage 32 der Sitzung vom 08.05.2019
7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; vgl. Beilage 32 der Sitzung vom 08.05.2019
8. Schalltechnische Untersuchung; vgl. Beilage 76 der Sitzung vom 14.11.2018
9. Baugrunduntersuchung; vgl. Beilage 76 der Sitzung vom 14.11.2018

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 Gärtnergelände 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 der 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 (GR) 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 GR 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 seinerzeit eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und TÖBs (Stellungnahmen der Öffentlichkeit lagen nicht vor) wurden dem GR zusammen mit Vorschlägen zur Abwägung bzw. zur Berücksichtigung am 8. Mai 2019 zur Kenntnis gebracht. Die Berücksichtigung dieser Stellungnahmen führte zu Änderungen am Lageplan, am Textteil und an der Begründung. Die Grundzüge der Planung, darauf sei an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hingewiesen, wurden nicht verändert!

Der geänderte Entwurf des BPlans wurde daraufhin in der Zeit vom 25. Mai bis 10. Juni 2019 erneut öffentlich ausgelegt sowie die TÖBs erneut beteiligt, allerdings unter Verkürzung der Offenlagefrist und mit der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans abgegeben werden durften. Dieser Verfahrensschritt ist nunmehr abgeschlossen.

Sofern der GR nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander zu keinem anderen Ergebnis kommt, kann der Bebauungsplan in der **öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26. Juni 2019** als Satzung beschlossen werden.