

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 10.05.2022		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Konversion II" - Satzungsbeschluss		
Anlagen	Anlage 1 - Abwägungstabelle Anlage 2 - Zeichnerischer Teil Anlage 3 - Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften Anlage 4 - Begründung Anlage 5 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung Anlage 6 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung		
Kontierung	-		
Gäste	Frau Eva Poser / BHM-Planungsgesellschaft		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-039/20 4-005/22	Sitzung TA-Ö GR-Ö	Datum 21.07.2020 25.01.2022

Erläuterungen:

Der Technische Ausschuss hat am 21. Juli 2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des Konversions-Rahmenplans „Am Buchberg“ im entsprechenden Teilbereich geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,4 ha und soll von zwei regionalen Investoren bebaut werden. Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan auch einen kleinen Bauplatz in der süd-westlichen „Ecke“ (Eigentümer: Konversions- und Entwicklungsgesellschaft mbH Donaueschingen).

Konkret soll der Bebauungsplan die Rahmenbedingungen für ein lebendiges sowie vielfältiges Quartier ermöglichen, welches die vorhandene nördlich angrenzende städtebauliche Struktur des Wohngebietes „Konversion I“ sinnvoll fortführt. Maßgebend ist im südlichen Teilbereich eine aufgelockerte Baustruktur mit Doppel- und Reihenhäusern. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine dichtere Baustruktur mit Mehrfamilienhäusern. Der westliche Teilbereich des Geltungsbereiches bildet eine öffentliche Parkanlage, welche nördlich an die Parkanlage des Bebauungsplanes „Konversion I“ anknüpft und sich von Nord nach Süd mittig durch das gesamte Konversionsgebiet erstreckt.

Im August/September 2020 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die dabei eingegangenen Anregungen sind in der als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführt sowie mit Abwägungsvorschlägen versehen. Die aus den Stellungnahmen und Behandlungsvorschlägen resultierenden Änderungen sind bereits im beigefügten Bebauungsplanentwurf (samt Anlagen) eingearbeitet.

Ebenso berücksichtigt wurden die, während der im Februar / März 2022 erfolgten öffentlichen Auslegung (Offenlage) gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Ergebnis: Keine Anregungen) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand vom 4. Februar bis 9. März 2022 statt. Zu entnehmen ist dies der Übersicht „Zusammenstellung des Abwägungsmaterials“ (Abwägungstabelle) vom 12. April 2022.

Darüber hinaus wurden zwischenzeitlich die Erschließungs- sowie Gebäudeplanungen fortgeführt.

Dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates über den Bebauungsplan muss eine Beschlussfassung des Gremiums über den diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrag vorausgehen (siehe separater Beratungspunkt).

Als **Anlage 1** ist die Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Empfehlungen des Planers, wie darauf reagiert werden soll, beigefügt. Darüber hat der Gemeinderat im Rahmen der notwendigen Abwägung einen Beschluss zu fassen.

Darüber hinaus soll vom Gremium der Zeichnerische Teil (**Anlage 2**) abschließend gebilligt und der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die überarbeiteten / ergänzten Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften sind als **Anlage 3**, die überarbeitete Begründung als **Anlage 4** beigefügt.

Die aktualisierte „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ (**Anlage 5**) und die „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (**Anlage 6**) sind ebenfalls Bestandteile des Bebauungsplanes.

Frau Eva Poser von der BHM Planungsgesellschaft, Bruchsal, erläutert die Planung und steht für die Beantwortung offener Fragen in der Sitzung zur Verfügung.

1
5
9
OB

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen / Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Auslegung (Offenlage) zur Beteiligung von Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
2. Der Planentwurf wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan „Konversion II“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Konversion II“ werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung beschlossen.

Beratung:

