

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 18.04.2023
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Konversion IV" - Aufstellungsbeschluss, Billigung Planentwurf und Beschluss frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden
Anlagen	Anlage 1 - Zeichnerischer Teil Anlage 2 - Textlicher Teil (Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen) Anlage 3 - Begründung Anlage 4 - Vorhaben- und Erschließungsplan Anlage 5 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
Kontierung	-
Gäste	Herr Rolf Bertram, BHM Planungsgesellschaft, Bruchsal / Freiburg
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. Sitzung Datum

Erläuterungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil eines großflächigen Konversionsareals, das von den Französischen Streitkräften im Jahr 2014 als letzter, militärisch aktiver Standort der Französischen Armee in Deutschland aufgegeben wurde.

Nördlich des jetzt zu entwickelnden Baugebiets wurden bereits die Bebauungspläne „Konversion I“, „Konversion II“ und „Konversion III – Realschule“ auf Grundlage einer vom Gemeinderat der Stadt verabschiedeten „Rahmenplanung“ planungsrechtlich gesichert und teilweise umgesetzt. Dort entstehen Doppel- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau und eine Realschule. Die Einzelhäuser und eine Kindertagesstätte sind bereits errichtet.

Bei der jetzt vorgesehenen Entwicklung des Bebauungsplangebiets „Konversion IV“ mit einer Größe von ca. 1,67 ha, soll eine Nutzungsmischung von überwiegender Wohnnutzung, Geschäfts- und Büronutzungen, einem Café mit Verkaufstheke und kulturellen Einrichtungen entstehen. Gleichzeitig soll die zwischen den Gebäuden liegende Freifläche des ehemaligen „Exerzierplatzes“ als öffentlicher Raum attraktiv neugestaltet und mit dem zukünftig im Norden angrenzenden „Bürgerpark“ verbunden werden (**Anlage 1**).

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die genannte Nutzungsmischung zu schaffen sowie die Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und den Neubau zweier Gebäude zu ermöglichen (**Anlage 2**).

Voraussetzung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens, ist auch das Vorhandensein eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Die Vorhaben- und Erschließungsplanung entspricht der vom Vorhabenträger erstellten Planung als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**Anlage 4**).

Darüber hinaus ist ein Durchführungsvertrag zu fassen, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Der Durchführungsvertrag muss spätestens vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

Die Entwicklung des Gebiets einschließlich der Herstellung der technischen Infrastruktur (Straße, Wasserversorgung, Kanalisation) erfolgt durch die neue Eigentümerin, der DBA Deutsche Bauwert AG, Baden-Baden. Im Anschluss an die Fertigstellung erfolgt – sofern zutreffend – eine öffentliche Widmung der Verkehrsflächen. In der Widmung kann auch geregelt werden, dass bestimmte Verkehrsflächen nur eingeschränkt genutzt werden, z. B. für den Fuß-, Rad- oder Lieferverkehr.

Trotz Führung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB soll aus Gründen der schnellen Erreichens von Planungssicherheit ein zweistufiges Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden – allerdings ohne Umweltprüfung (**Anlage 3**).

Zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) bereits durchgeführt, sie ist Bestandteil der Planung (**Anlage 5**). Die Ergebnisse der ASVP zeigen die Notwendigkeit der Durchführung auch einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (sAP), deren erste Untersuchungen bereits veranlasst worden sind.

Vom Gemeinderat sollen in der heutigen Sitzung Beschlüsse über die Billigung des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus

Anlage 1 – Zeichnerischer Teil

Anlage 2 – Textlicher Teil (Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise, nachrichtliche Übernahmen))

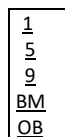
Anlage 3 – Begründung

Anlage 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 5 – Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit / Behörden sowie den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags gefasst werden.

Zur Beantwortung von Fragen wird Herr Rolf Bertram / BHM Planungsgesellschaft, Bruchsal / Freiburg i. Br., in der Sitzung anwesend sein.



Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion IV“ im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird beschlossen.
2. Der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 18.04.2023 samt Anlagen wird gebilligt.
3. Der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen und diesen dem Gemeinderat - vor Beschlussfassung des Satzungsbeschlusses - zur Beratung und Zustimmung vorzulegen.

Beratung: