

|                           |   |         |       |
|---------------------------|---|---------|-------|
| Sitzung                   | Gemeinderat - öffentlich - 16.07.2024   |         |       |
| Beratungspunkt            | <b>Bebauungsplan "Konversion V" - Aufstellungsbeschluss, Billigung Planentwurf und Beschluss frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden</b>  |         |       |
| Anlagen                   | Anlage 1 – Zeichnerischer Teil<br>Anlage 2 – Textlicher Teil (Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften)<br>Anlage 3 – Begründung<br>Anlage 4 – Vorhaben- und Erschließungsplan mit<br>Anlage 4 a – Deckblatt zum Vorhaben- und Erschließungsplan<br>Anlage 5 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung |         |       |
| Kontierung                | -   |         |       |
| Gäste                     | Frau Madeleine Kirstein / BHM Planungsgesellschaft, 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“, „Konversion III – Realschule“ und „Konversion IV“ auf Grundlage einer vom Gemeinderat der Stadt verabschiedeten Rahmenplanung planungsrechtlich gesichert und teilweise umgesetzt. Dort sollen Doppel- und Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau und eine Realschule sowie umfangreich sanierte und baulich ergänzte Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Einzelhäuser und eine Kindertagesstätte sind bereits errichtet.

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Grundstück der zukünftigen Realschule an. Es besteht aus einem vorhabenbezogenen und einem nicht-vorhabenbezogenen Teil. Der vorhabenbezogene Teil umfasst das ca. 1,4 ha große Grundstück Flst. Nr. 2440/17. Der nicht-vorhabenbezogene Teil umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 2486/10, Flst. Nr. 2486/23, Flst. Nr. 2440/11, Flst. Nr. 2440/15, Flst. Nr. 2440/16 sowie einen Teil der Prinz-Karl-Egon-Straße (Grundstück Flst. Nr. 2440) und ist ca. 0,9 ha groß. Zusammen ergibt sich ein ca. 2,3 ha großes Plangebiet, das überbaut werden soll.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs soll auf dem Grundstück Flst. Nr. 2440/17 das Vorhaben der Deutschen Bauwert AG (DBA), Baden-Baden, umgesetzt werden, die vier dreigeschossige Wohnhäuser plant. Die Häuser sind so angeordnet, dass sich ein Innenhof bildet, der als Ruhe- und Aufenthaltsraum dient. Der nördliche Teil umfasst den nicht-vorhabenbezogenen Teil, der zum einen den Bestand sichern soll, zum anderen neues Baurecht auf dem Flurstück 2440/11 schafft (**Anlagen 1 – 3**).

Voraussetzung zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens, ist 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, 4 a**).

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.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im zweistufiges Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt – allerdings ohne Umweltprüfung.

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

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

**Anlage 1** – Zeichnerischer Teil

**Anlage 2** – Satzungen und Textlicher Teil (Planungsrechtlicher Textteil, bestehend aus planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen)

**Anlage 3** – Begründung

**Anlage 4** – Vorhaben- und Erschließungsplan und

**Anlage 4 a** – Deckblatt zum Vorhaben-und Erschließungsplan

**Anlage 5** – Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

und über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrags gefasst werden.

Zur Beantwortung von Fragen wird Frau Madeleine Kirstein / BHM Planungsgesellschaft in der Sitzung anwesend sein.

1  
5  
9  
BM

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Konversion V“ im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird beschlossen.
2. Der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.06.2024 samt Anlagen wird gebilligt.
3. Der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Beratung: