

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

183/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Edith Putschbach

Tel. Nr.:
82-2363
82-2362

Datum:
02.12.2010

1. **Betreff:** 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Gemeinderat	20.12.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Bebauungsplan „Talacker“ in Bühl ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern und zu ergänzen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

183/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Edith Putschbach

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
02.12.2010

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl

Sachverhalt/Begründung:

1. Bebauungsplan "Talacker"

Der Talackerweg mit seiner beidseitigen Bebauung und dem Schulbereich ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Talacker", der am 21.04.1960 nach dem badischen Aufbaugesetz und dem badischen Ortsstraßengesetz festgestellt worden war. Die Darstellungen des Plans erfüllen heutige Anforderungen an die Qualität und Bestimmtheit von Festsetzungen nicht mehr, so dass für die Baugenehmigung hilfsweise § 34 BauGB herangezogen werden muss. Andere Festsetzungen sind durch die spätere Entwicklung überholt, wie z.B. die ausladenden Kurvenradien des Talackerwegs und dem dadurch erforderlichen Zurückweichen der Baukörper, weshalb bereits Befreiungen ausgesprochen werden mussten. Grundsätzliche Planungsziele wie z.B. die offene zweigeschossige Bauweise oder die Anordnung der Schulgebäude sind jedoch bis heute gültig. Der Standort für die "Volksschule" wurde damals mit der ruhigen Lage und der vom Hauptverkehr nicht berührten Zugangswege begründet.

2. Anlass für die Änderung und Ergänzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Schule wurde planentsprechend realisiert, die dort ebenfalls festgesetzte Turnhalle wurde jedoch später aufgrund gesteigerter räumlicher Anforderungen weiter nördlich als Sport- und Festhalle gebaut, so dass zwischen Schule und Halle ein großzügiger innerörtlicher Grünraum mit Spielplatz entstand. Schul- und Hallengrundstück befinden sich in städtischem Eigentum. Zwischen den städtischen Grundstücken liegen drei Privatgrundstücke unterschiedlicher Eigentümer, die bisher als Wiese frei zugänglich sind.

Am 6.10.2008 beschloss der Gemeinderat ein Ortsentwicklungskonzept für Bühl, welches durch intensive Einbindung der Bürger erarbeitet worden war. Darin wurde u.a. die Stärkung der Ortsmitte als zentrales Ziel für die Entwicklung von Bühl formuliert. Der zentrale Grünraum aus Friedhof, Park, Schule, Sport- und Festhalle soll zu einer "grünen Mitte" entwickelt und gestaltet werden, die den Siedlungskern an der Kehler und Bühler Straße erweitert und aufwertet und von Verkehr freihält. Die o.g. privaten Grundstücke sind als Bestandteil dieses innerörtlichen Grünraums vorgesehen; eine Bebauung soll hier nicht erfolgen.

Für die Flurstücke 93/1 und 95/3 ist am 12.10.2010 eine Bauvoranfrage für 2 Gebäude seitens eines Bauträgers eingegangen. Vorgesehen ist eine hintereinanderliegende Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern, eines vorne an Talackerweg und ein zweites in zweiter Reihe westlich (siehe Anlage 2). Das hintere Gebäude würde un-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

183/10

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Leon Feuerlein
Edith Putschbach

Tel. Nr.:
82-2363

Datum:
02.12.2010

Betreff: 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans "Talacker" in Bühl

mittelbar an den Schulspielplatz grenzen.

Der Ortschaftsrat hat sich am 9.11.2010 gegen eine Bebauung im hinteren Bereich ausgesprochen. Sofern die Bauvoranfrage auf Grund des bestehenden Baurechts genehmigungsfähig wäre, beantragt der Ortschaftsrat ein Bebauungsplanaufstellungs- bzw. Änderungsverfahren.

Aus städtebaulicher Sicht werden die Bedenken der Ortschaft gegen eine Bebauung im hinteren Bereich geteilt, da die Bebauung dem Ortsentwicklungskonzept widerspricht. Der zusammenhängende Grünraum zwischen Schule und Halle würde unterbrochen und mit zusätzlichem Verkehr belastet. Ein Immissionskonflikt mit dem unmittelbar angrenzenden Schulspielplatz wäre zu befürchten. Eine Bebauung mit einem Gebäude im vorderen Bereich wird angesichts der bestehenden Rechtslage städtebaulich als vertretbar angesehen.

Der Bebauungsplan „Talacker“ setzt im Bereich der hinteren Bebauung einen Zugangsweg zur Schule fest, weitere Aussagen zu einer Bebaubarkeit werden nicht getroffen. Das Bauvorhaben wäre daher im Wesentlichen nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen. Nach § 34 BauGB dürfte eine Bebauung im vorderen Bereich zulässig sein, im hinteren Bereich nicht eindeutig unzulässig.

Vor diesem Hintergrund wird zur Umsetzung des Antrags des Ortschaftsrats die Einleitung eines Bebauungsplanänderungs- und -ergänzungsverfahrens und eine Veränderungssperre empfohlen, um den Bebauungsplan „Talacker“ zu einem qualifizierten Bebauungsplan weiterzuentwickeln und die Ziele des Ortsentwicklungskonzepts zu sichern. Der bisherige Bebauungsplan „Talacker“ enthält keinen eindeutig abgegrenzten Geltungsbereich, es soll daher ein neuer, nach städtebaulichen Kriterien definierter Geltungsbereich festgelegt werden.

Die vorliegende Bauvoranfrage könnte für das hintere Gebäude damit negativ beschieden werden.

Anlage:

1. Vorgesehener erweiterter Geltungsbereich
2. Beantragte Bebauung
3. Ortsentwicklungskonzept Bühl, Plan „Leitbild“