

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/14

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
31.07.2014

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

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	02.03.2015	öffentlich
2. Gemeinderat	23.03.2015	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Entwurf zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Talacker“ mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
31.07.2014

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

Sachverhalt/Begründung:

1. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Talacker“ aus dem Jahr 1960 soll geändert und ergänzt werden, um die planungsrechtliche Grundlage für wesentliche Ziele des Ortsentwicklungskonzepts für Bühl aus dem Jahr 2008 zu schaffen. Zentrales Thema ist die Freihaltung einer Grünen Ortsmitte um die neue Kindertagesstätte und die Gemeindehalle. Diese Vorlage dient der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und soll den Beschluss für die gesetzlich vorgeschriebene öffentliche Planauslegung vorbereiten.

2. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

- Ziel 5: Bedarfsgerechte, landschafts- und umweltverträgliche Bereitstellung von Wohnbauland und Gewerbeflächen.
- Ziel 6: Innovative städtebauliche Entwicklung und hochwertige Gestaltung des Stadtbilds, des öffentlichen Raums und der Infrastruktur unter Einbeziehung der Bürgerschaft.

3. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat hat am 20.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.1 „Talacker“, rechtskräftig seit 21.04.1960, zu ändern und zu ergänzen (Drucksache Nr.183/10).

Das Erfordernis für die 2. Änderung und Ergänzung ist die planungsrechtliche Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts für den zentralen Bereich in Bühl, das unter intensiver Einbeziehung der Bühler Bürgerinnen erarbeitet und am 06.10.2008 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Das Konzept sieht u.a. vor, die Ortsmitte zu stärken und den zentralen Grünraum aus Friedhof, Park, Kindertagesstätte (ehemals Schule), Spielplatz, Festwiese und die Flächen um die Sport- und Gemeindehalle als "grünen Mitte" zu bewahren, zu gestalten und von zusätzlicher Bebauung freizuhalten.

Der bisher geltende Bebauungsplan in der Fassung seiner 1. Änderung umfasst nur den südlichen Teil des im Ortsentwicklungskonzept dargestellten zentralen Grünraums. Die Erweiterung des Bebauungsplan-Geltungsbereichs nach Norden ist deshalb erforderlich, um den zentralen Bereich insgesamt darstellen und mit verbindlichen Festsetzungen sichern zu können. Änderungsbedarf besteht bei der festgesetzten Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche als "Schule", die wegen der Neustrukturierung der Schulversorgung zu einer Kindertagesstätte umgebaut und daher

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
31.07.2014

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

im Bebauungsplan mit der neu definierten Grundstücksfläche festgesetzt werden soll. Da der Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan genügt und einige Festsetzungen durch die spätere Entwicklung überholt sind, werden weitere Änderungen erforderlich.

Zur Sicherung der Ziele der Bebauungsplanung während der Planbearbeitung und dem förmlichen Änderungsverfahren wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und bekanntgemacht. Der Anlass für den Einsatz dieses speziellen planungsrechtlichen Sicherungsinstrumentes war durch den Eingang einer Bauvoranfrage zur Bebauung zweier zentral gelegener Grundstücke gegeben. Ein nach gültigem Planungsrecht zu erwartender positiver Bescheid hätte die Umsetzung der Planungsziele in Frage gestellt.

Mit der Bekanntmachung am 30.07.2011 trat die Veränderungssperre nach entsprechendem Beschluss des Gemeinderats vom 20.12.2010 (siehe Drucksache- Nr. 184/10) in Kraft. Die Geltungsdauer musste zweimal verlängert werden (Gemeinderatsbeschluss vom 13.05.2013 Drucksache- Nr. 036/13 und am 02.06.2014 Drucksache- Nr.020/14), da sich für die Erarbeitung wesentlicher Planinhalte wie z.B. der Beschluss zum Umbau der Schule in eine Kindertagesstätte Zeitverzögerungen ergeben hatten. Die Dauer der Veränderungssperre ist nun auf den 30.07.2015 begrenzt, das Bebauungsplanverfahren bis dahin abzuschließen.

4. Wesentliche Inhalte der Änderungsplanung

Der Bebauungsplan von 1960 enthält neben der Planung des südlichen Abschnitts einer Anliegerstraße (der heutige Talackerweg) mit einer beiderseitigen zweigeschossigen Wohnbebauung einen „Bereich für öffentliche Gebäude“, in dem geplante Baukörper für eine „Volksschule mit Pausen- und Turnhalle“ dargestellt sind. Der Talackerweg wurde dann mit weniger ausladenden Kurvenradien ausgebaut, nach Norden verlängert und dort mit einer zweiten Einmündung in die Kehler Straße zu einer Erschließungsschleife weiterentwickelt. Das Schulgebäude wurde planentsprechend realisiert, die Turnhalle jedoch größer und weiter nördlich außerhalb des Geltungsbereichs gebaut. Zwischen Schulgebäude und Halle verblieb ein großzügiger innerörtlicher Grünraum, der auf den öffentlichen Flächenanteilen als Spielplatz und Festwiese genutzt wird. Die privaten Flächen wurden im nordwestlichen Teil bebaut (Talackerweg 7), im zentralen Bereich bisher freigehalten und als Wiese landwirtschaftlich genutzt.

Das Ortsentwicklungskonzept erkennt in dieser Struktur das Potenzial für die Erhaltung einer „grünen Ortsmitte“. Deshalb wird empfohlen, den gesamten zentralen Grünbereich durch entsprechende Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung als Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen („Park“, „Spielplatz“, „Fest-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 31.07.2014
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

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

wiese“) zu sichern und von den bebauten Flächen des Gemeinbedarfs („Kindertagesstätte“, „Gemeindehalle“) abzugrenzen.

Weitere Inhalte des geänderten Bebauungsplans sind die Festsetzung der bebauten Grundstücke entlang der Kehler Straße als „Dorfgebiet“ und die Festlegung des Nutzungsmaßes für die noch unbebauten Grundstücke, um das dort vorhandene Innenentwicklungspotenzial städtebaulich zu lenken.

5. Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Talacker“ dient der Innenentwicklung. Die städtebauliche Neuordnung des zentralen Ortsbereichs mit der parzellenscharfen Festlegung von Baugebieten und Grünflächen sowie deren planungsrechtliche Sicherung sind Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Nutzungspotenziale der einzelnen Flächen werden geklärt und mit den städtebaulichen Zielen des Ortsentwicklungskonzepts, vor allem mit der Bildung einer „Grünen Mitte“ in Einklang gebracht.

Da die mit der Planung ermöglichte Grundfläche weit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20 000 m² liegt und keine Umweltverträglichkeitsprüfung für dort zulässige Vorhaben erforderlich ist, kann die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Durchführung einer Umweltprüfung kann damit verzichtet werden, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Die zweimalige Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit ist nicht vorgeschrieben. Die frühzeitige Beteiligung kann nach § 13 Abs. 2 BauGB entfallen.

Da das zentrale Ziel der Bebauungsplanänderung die Umsetzung des Ortsentwicklungskonzepts ist, kann hier die intensive Bürgerbeteiligung bei der Konzepterstellung als solche gewertet werden. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgt mit der förmlichen Offenlage des Bebauungsplan – Änderungsentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

6. Entwicklung aus dem FNP

Der Flächennutzungsplan der Stadt Offenburg ist seit 21.11.2009 wirksam. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Talacker“ sind die älteren Siedlungsbereiche entlang der Kehler und Bühler Straße als gemischte Bauflächen (M) dargestellt, das „Neubaugebiet“ im Südteil des Talackerwegs als Wohnbaufläche (W). Der Bereich von Park, Schule, Spielplatz, Festwiese, Gemeindehalle und Parkplatz ist als Gemeinbedarfsfläche für Schule und kulturelle Zwecke dargestellt. Die Festsetzun-

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/14

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 3, Abteilung 3.1	Bearbeitet von: Putschbach, Edith	Tel. Nr.: 82-2362	Datum: 31.07.2014
---	--------------------------------------	----------------------	----------------------

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

gen der Bebauungsplanänderung zu den Baugebieten (Dorfgebiete MD, Wohngebiete WA) werden aus diesen Darstellungen weitgehend abgeleitet. Lediglich in kleinen Teilbereichen werden Änderungen in der Gebietszuweisung erforderlich. Die dem Gemeinbedarf gewidmete Fläche des Flächennutzungsplans wird in der Bebauungsplanänderung in den Zweckbestimmungen aktualisiert und teilweise durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen ersetzt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, wie sie der Flächennutzungsplan vorbereitet, wird durch diese geringfügigen Abweichungen nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 BauGB geändert und ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.

7. Verfahrensablauf

Bisheriges Verfahren

20.10.2010	Beschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Talacker“ durch den Gemeinderat Beschluss einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Talacker“ durch den Gemeinderat
30.07.2011	Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses, Inkrafttreten der Veränderungssperre
13.05.2013	Beschluss zur Verlängerung der Dauer der Veränderungssperre durch den Gemeinderat
02.06.2014	Beschluss zur 2. Verlängerung der Dauer der Veränderungssperre durch den Gemeinderat

Weiteres Verfahren

02.03.2015	Offenlagebeschluss Vorberatung im Planungsausschuss
23.03.2015	Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat
April 2015	Förmliche Offenlage des Änderungsentwurfs und Beteiligung der betroffenen Behörden
06.07.2015	Abwägung und Satzungsbeschluss Vorberatung im Planungsausschuss
27.07.2015	Abwägung und Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
31.07.2015	Außerkräfttreten der Veränderungssperre

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

121/14

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Abteilung 3.1

Bearbeitet von: Tel. Nr.:
Putschbach, Edith 82-2362

Datum:
31.07.2014

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

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan mit geplantem Geltungsbereich

Anlage 2 Bebauungsplan rechtskräftige Fassung „Gestaltungsplan“

Anlage 3 Bebauungsplan rechtskräftige Fassung „Straßen- und Baufluchtenplan“

Anlage 4 Ortsentwicklungskonzept Bühl Rahmenplan (Verkleinerung)

Anlage 5 Bebauungsplanentwurf 2. Änderung und Ergänzung (Verkleinerung)

Anlage 6 Textliche Festsetzungen

Anlage 7 Begründung

Die Fraktionen erhalten den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs je 1x
im Originalmaßstab in Farbe.