

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2021-004

Datum: 12.01.2021

Beschlussvorlage

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 "Wohnquartier Friedrichsdorfer Landstraße"

Zustimmung zum Baukonzept sowie Beschlussfassung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	04.03.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.03.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Das als Anlage 2 beigefügte Baukonzept vom 15.01.2021 für das Grundstück Flst.-Nr. 4252 der Gemarkung Eberbach wird gebilligt. Dieses bildet die Grundlage für die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Wohnquartier Friedrichsdorfer Landstraße“ nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Entwurf für einen Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) mit dem Vorhabenträger (Grundstückseigentümer) zu erarbeiten. Der Durchführungsvertrag ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Wohnquartier Friedrichsdorfer Landstraße“ erfolgt nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Die Abgrenzung geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.
4. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Am 28.07.2020 wurde vom Planungsbüro des Vorhabenträgers (Grundstückseigentümer) der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß

§ 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Grundstück Flst.-Nr. 4252 der Gemarkung Eberbach, Friedrichsdorfer Landstraße 13 gestellt.

Das dem Antrag beigefügte Bebauungskonzept wurde dem Gemeinderat in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 26.11.2020 erstmals vorgestellt. Es fand im Rat Zustimmung und wurde im Nachgang entsprechend den Anregungen der Verwaltung nochmals überarbeitet. Dieses ist als Anlage 2 der Beschlussvorlage beigefügt und soll nun als Grundlage für den Vorhabens- und Erschließungsplan zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112 „Wohnquartier Friedrichsdorfer Landstraße“ dienen.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

§ 12 des BauGB ermöglicht die Aufstellung eines sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung eines Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Er verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise, vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB, im Rahmen eines Durchführungsvertrages.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit ein projektbezogenes Planungsinstrument der Gemeinden. Es zählt zur Bauleitplanung. Gegenüber dem herkömmlichen Bebauungsplan ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan projektorientiert. Insbesondere durch den Durchführungsvertrag ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht angebotsorientiert, sondern zielt auf die Verwirklichung eines konkret anstehenden Bauvorhabens mit Erschließungsmaßnahmen ab.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde, die Planung und Durchführung zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung aller Planungs- und Erschließungskosten.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann im Regelverfahren (§ 2 BauGB) als auch als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB), sofern dessen Voraussetzungen erfüllt sind, erfolgen.

3. Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung

Gesetzliche Grundlagen

Der Gesetzgeber hat mit der Novelle 2007, dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in § 13 a BauGB, ein neues, beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Wohnquartier Friedrichsdorfer Landstraße“, welcher dem beschleunigten Verfahren unterliegen soll, wird als andere Maßnahme der Innenentwicklung neben einer möglichen Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer möglichen Nachverdichtung von Flächen aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist für die Aufstellung einfacher und qualifizierter Bebauungspläne möglich und gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung.

Der § 13 a BauGB macht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens davon abhängig, dass eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingehalten wird.

Folge ist, dass für den konkret aufzustellenden Bebauungsplan zunächst ein Schwellenwert von weniger als 20.000 m² Grundfläche einzuhalten ist. Im vorliegenden Bebauungskonzept ist von einer geplanten Grundfläche von unter 1.900 m² auszugehen. Damit werden die Vorgaben des Gesetzgebers erfüllt, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in der „freien Landschaft“ und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Daher legt § 13 a BauGB in diesem Fall die erwarteten Eingriffe im Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinzuweisen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Bestimmungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

3. Planung

a) Plangebiet

Das zu überplanende Gebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Flst.-Nr. 4252 der Gemarkung Eberbach, Friedrichsdorfer Landstraße 13, siehe Anlage 1.

b) Bebauungskonzept

Das am 15.01.2021 vorgelegte Bebauungskonzept sieht die Errichtung einer Wohnanlage mit 7 Wohnhäusern inklusive einer gemeinsamen Tiefgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4252 der Gemarkung Eberbach vor. Es sollen ca. 60 Wohneinheiten Platz finden. Fünf Gebäude erhalten je 3 Vollgeschosse mit einem Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss. Zwei Gebäude im rückwärtigen Bereich hin zur Hohenstaufenstraße sind mit je 2 Vollgeschossen sowie einem Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss geplant.

Die Barrierefreiheit für alle Wohneinheiten wird durch Aufzüge über alle Geschosse erreicht. Es sind 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen geplant. Der ruhende Verkehr soll größtenteils in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Der Investor hat die Anregung des Gemeinderates bezüglich eines Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit aufgenommen und überprüft. Bei der Umsetzung dieser Variante, siehe Anlage 2 müssen im Bereich der Außenanlage der Wohnanlage noch ca. 22 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Der Vorhabenträger merkt bei der Ausführung dieser Variante einen Nachteil hinsichtlich der Wohnqualität an, da angedacht ist, ein ruhiges, durchgrüntes Wohnumfeld zu schaffen. Es wurde daher eine weitere Variante erarbeitet, welche zusätzlich zu den ca. 64 Tiefgaragenstellplätzen 7 Außenstellplätze vorsieht, siehe Anlage 3. Bei dieser Variante würde sich ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit ergeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die Struktur der umgebenden Bebauung in Körnung und Höhe aufnehmen, sodass sich diese in der Neubebauung wieder findet und sich das geplante Vorhaben in die umliegende Bebauung einfügt.

Der künftige Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Entsprechend den Obergrenzen

eines Allgemeinen Wohngebietes ist eine GRZ von 0,4 für das vorgelegte Bebauungskonzept auskömmlich.

Die geplanten begrünten Flachdächer sollen neben der Nutzung als Retentionsraum (gedrosselter Abfluss des anfallenden Niederschlagwassers) auch mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Die hier erzeugte Energie soll für die Wärmeerzeugung genutzt werden. Überschüssige Energie soll nach Möglichkeit über Akkus gespeichert werden. Eine Ladung von Elektrofahrzeugen oder E-Bikes in der Tiefgarage ist ebenfalls vorgesehen.

Das Bebauungskonzept soll, je nach Vermarktungsstand, in insgesamt 3 Bauabschnitten realisiert werden.

c) Landschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren eine Vorprüfung zu Umweltauswirkungen vorgesehen. Die Ergebnisse werden nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

4. Städtebauliche Wertung

Seitens der Verwaltung wird die Entwicklung des ehemals als Gärtnerei genutzten Geländes begrüßt. Das ca. 5.210 m² große Areal eignet sich hinsichtlich der Nähe zur Kernstadt sowie dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) hervorragend als Fläche zur Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich. Folglich kann dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprechend Rechnung getragen werden.

Die im Konzept dargestellten Nutzungsparameter entsprechen aus Sicht der Verwaltung der umliegenden Bebauung. Südlich angrenzend an das Grundstück Flst.-Nr. 4252 der Gemarkung Eberbach sind bereits Mehrfamilienwohnhäuser mit 3 Vollgeschossen vorhanden. Das vorliegende Konzept knüpft an die bereits vorhandene Nachbarbebauung an. An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze fügt sich hinsichtlich der topographischen Grundstücksverhältnisse, ebenfalls eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen ein. Angrenzend an die östliche Grundstücksgrenze befindet sich eine zweigeschossige Bebauung. Das Konzept nimmt diese Bebauung auf. In diesem Bereich der Wohnanlage sollen 2 Gebäude mit je 2 Vollgeschossen sowie einem zurückspringenden Staffelgeschoss errichtet werden.

Das Konzept sieht derzeit 2 Varianten der nachzuweisenden Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit vor. So sind Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen und 1,2 Stellplätzen pro Wohneinheit als mögliche Varianten dargestellt, siehe Anlagen 2 und 3.

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht in § 37 Abs. 1 eine Stellplatzverpflichtung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit vor. Die statistischen Zahlen belegen jedoch, dass sich im ländlichen Raum trotz großer Bemühungen um den öffentlichen Nahverkehr die Anzahl der PKW-Stellplätze je Wohneinheit in einem Wohngebiet einem Wert von 2,0 nähert. Trotz der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird seitens der Verwaltung ein Defizit an Stellplätzen erwartet, da im Quartier des Bebauungsplanes keine öffentlichen Parkflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Aus Sicht der Verwaltung ist es daher erforderlich und in der Praxis bereits in anderen Plangebietes realisiert, von den gesetzlichen Regelungen der LBO abzuweichen und einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen. Diesbezüglich ist das Konzept der Tiefgarage zu überprüfen.

Des Weiteren wurden bereits zukunftsorientierte Überlegungen hinsichtlich des Klimaschutzes in das Konzept mit aufgenommen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes, gerade bei Starkregenereignissen auf den geplanten begrünten Flachdächern in Verbindung mit der Nutzung einer Photovoltaikanlage wird begrüßt. In der weiteren Planung ist das Konzept zu konkretisieren.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das geplante Konzept in das überwiegend der Wohnnutzung dienende städtebauliche Umfeld des dortigen Quartiers Friedrichsdorfer Landstraße/Hohenstaufenstraße einfügt. Die Realisierung soll durch Aufstellung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes gesichert werden. Seitens des Vorhabenträgers fanden hierzu bereits Gespräche mit dem zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises statt.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind nicht erkennbar.

5. Weiteres Vorgehen

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem als Anlage 2 beigefügten Bauungskonzept als Grundlage für die Ausarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112 „Wohnquartier Friedrichsdorfer Landstraße“ zuzustimmen.
- b) Ausarbeitung eines Entwurfes zum Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eberbach.
- c) Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Peter Reichert
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Bebauungskonzept
Anlage 3: Alternative zum Bebauungskonzept