

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2021-122

Datum: 18.05.2021

Beschlussvorlage

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 "Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße"
Zustimmung zum Bebauungskonzept sowie Beschlussfassung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	10.06.2021	nicht öffentlich
Gemeinderat	24.06.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Das als Anlage 2 beigefügte Bebauungskonzept vom 26.05.2021 für die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 1227 und 1234 der Gemarkung Eberbach wird gebilligt. Dieses bildet die Grundlage für die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 "Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße" 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 zu erarbeiten. Der Durchführungsvertrag ist dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 113 "Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße" 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.

Klimarelevanz:

Siehe Sachverhalt und Begründung Nr. 4 c.

Sachverhalt / Begründung:**1. Ausgangssituation**

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für die beiden Grundstücke Flst.Nrn. 1227 und 1234 der Gemarkung Eberbach, Neckarstraße 39.

Der Entwurf des Bebauungskonzeptes wurde dem Gemeinderat in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 01.10.2020 erstmals vorgestellt. Er fand im Rat Zustimmung und wurde im Nachgang entsprechend den Anregungen des Gemeinderats nochmals überarbeitet. Die weiterentwickelten Planunterlagen wurden dem Gemeinderat in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 04.03.2021 erneut vorgestellt. Der Entwurf des Bebauungskonzeptes ist als Anlage 2 der Beschlussvorlage beigefügt und soll nun als Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 "Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße" 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. Er 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 sowohl 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. 113 "Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße", 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 geeignet 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 ca. 870 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.

4. Planung

a) Plangebiet

Das zu überplanende Gebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 1234 und 1227 der Gemarkung Eberbach, Neckarstraße 39 und einer nördlich daran anschließenden städtischen Böschungsfäche, siehe Anlage 1.

b) Bebauungskonzept

Das am 26.05.2021 vorgelegte Bebauungskonzept sieht die Errichtung einer Wohnanlage inkl. einer Gewerbeeinheit mit flexibler Nutzung in einem Wohnhaus inklusive einer gemeinsamen Tiefgarage und Fahrradstellflächen vor dem Gebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1234 der Gemarkung Eberbach vor.

Es sind insgesamt ca. 19 Wohneinheiten geplant, davon:

- 3 Wohneinheiten mit 1 Zimmer
- 10 Wohneinheiten mit 2 Zimmern (eine Wohngemeinschaft)
- 4 Wohneinheiten mit 3 Zimmern
- 2 Wohneinheiten mit 4 Zimmern (als Wohngemeinschaften)

Das Gebäude erhält 2 Vollgeschosse und 2 Nicht-Vollgeschosse als Staffelgeschosse (Hanggeschoss und 3. Obergeschoss).

Die Barrierefreiheit für alle Wohneinheiten wird durch Aufzüge über alle Geschosse erreicht. Es sind 1-, 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen geplant. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

Der Vorhabenträger hat die Anregung des Gemeinderates bezüglich eines Stellplatzschlüssels von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit aufgenommen und überprüft. Die Umsetzung ist in der Tiefgarage jedoch nicht möglich und die Anlage von Außenstellplätzen im Bereich des Brückenkopfes ist nicht gewünscht. Der Vorhabenträger erreicht, bei optimaler Ausnutzung der Fläche, eine maximale Anzahl von 21 Stellplätzen in der Tiefgarage. Dies entspricht den gesetzlichen Mindestanforderungen nach § 37 der Landesbauordnung (LBO) von 1 Stellplatz pro Wohneinheit bzw. 2 Stellplätzen bei Wohngemeinschaften. Im Außenbereich im Bereich des Brückenkopfes ist eine Fahrradabstellfläche geplant. Für die baurechtlich notwendigen Stellplätze der Gewerbeeinheit könnte, mit Zustimmung des Gemeinderates, ein sogenannter Stellplatzablösevertrag geschlossen werden.

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. Dies wurde auch durch den Gemeinderat gewünscht und in der Planung umgesetzt.

Der künftige Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebiets im Sinne des § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Entsprechend den Obergrenzen eines Urbanen Gebiets ist eine GRZ von 0,8 für das vorgelegte Baukonzept auskömmlich, sofern das angrenzende städtische Grundstück Flst.Nr. 1227 der Gemarkung Eberbach von dem Vorhabenträger hinzugekauft wird.

c) Klimaneutralität/ Energetisches Konzept

Die Vorplanungen beziehen ein Energetisches Konzept ein. Dieses beinhaltet, einen hohen Wärmedämmstandard (KfW55 oder besser), Solarunterstützte Geothermie unter der Bodenplatte, PV-Anlagen mit Eigenstromversorgung und eine Gas-Brennwertanlage für Spitzenlasten.

Die in der Bodenplatte gespeicherte Energie kann im Winter zur Beheizung der Gebäude herangezogen werden und im Sommer ermöglicht sie eine moderate Kühlung, da die Wärme aus den Sommermonaten ebenfalls in den Speicher der Bodenplatte übertragen werden kann. Eine E-Bike-Ladestation ist, je nach tatsächlicher Nutzung des Fahrradcafés, ebenfalls realisierbar.

d) Landschaftliche und artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren ein Fachbeitrag zum Artenschutz notwendig. Das Ergebnis wird nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

5. Städtebauliche Wertung

Seitens der Verwaltung wird die Entwicklung der Grundstücke Flst.Nrn. 1234 und 1227, der Gemarkung Eberbach, Neckarstraße 39, begrüßt. Das ca. 1.353 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 überwiegend der umliegenden Bebauung. Das Quartier weist vorwiegend 2 Vollgeschosse sowie 1 bis 2 Nichtvollgeschosse auf. Das vorliegende Konzept knüpft an die bereits vorhandene Nachbarbebauung an. An der nördlichen Grundstücksgrenze fügt sich das Vorhaben in die vorhandene Verkehrsstruktur am Kreisverkehr mit Zufahrt zur Neckarquerung hinsichtlich der topographischen Grundstücksverhältnisse ein und bildet eine

Raumkante aus. Angrenzend an die östliche Grundstücksgrenze befindet sich eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss. Das Konzept nimmt diese Bebauung auf. In diesem Bereich der Wohnanlage wird die Bebauung mittels eines Rücksprunges zurückgenommen.

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sieht in § 37 Abs. 1 eine Stellplatzverpflichtung von 1 Stellplatz pro Wohneinheit vor. Vorliegend kann das geplante Tiefgaragengeschoss mit Zufahrt über den Parkplatz „Grüner Baum“ aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht weiter ausgedehnt werden. Die Wohnanlage weist eine besonders gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr auf, da sich die nächste Bushaltestelle direkt vor dem geplanten Gebäude befindet. Seitens der Verwaltung wird daher kein Defizit an Stellplätzen erwartet, da für die Bewohner mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit in der Tiefgarage sowie für Besucher die öffentliche Parkfläche „Grüner Baum“ zur Verfügung steht. Die für die Gewerbeeinheit baurechtlich notwendigen Stellplätze können nicht auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Gemäß § 37 Abs. 6 Landesbauordnung (LBO) besteht die Möglichkeit der Ablösung. Aufgrund der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen öffentlichen Stellplätze könnte aus Sicht der Verwaltung vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates der Abschluss eines Stellplatzablösevertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eberbach in Aussicht gestellt werden.

Es ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO geplant. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. In Teilen des Erdgeschosses und in Teilen des darunterliegenden Hanggeschosses ist im direkten Anschluss an die Neckarbrücke sowie den dort vorhandenen Fahrradweg eine Gewerbeeinheit geplant. Nach bisherigem Planstand könnte dort ein Fahrradcafé mit Werkstatt Platz finden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das geplante Konzept in das durch eine gemischte Bebauung geprägte städtebauliche Umfeld des dortigen Quartiers Brückenstraße/Neckarstraße einfügt. Die Realisierung soll durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen 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.

6. 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. 113 "Wohn- und Gewerbequartier Neckarstraße" 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