

Beschlussvorlage

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114 "Eberbacher Straße"
Zustimmung zum Bebauungskonzept sowie Beschlussfassung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Beratungsfolge:

Gremium	am	
Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	nicht öffentlich
Ortschaftsrat Pleutersbach		öffentlich
Gemeinderat	27.07.2023	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Das als Anlage 2 beigefügte Bebauungskonzept vom 19.06.2023 für die Grundstücke Flst.-Nrn. 301/1, 1342, 1343 und eine Teilfläche des Grundstücks 19/13 der Gemarkung Pleutersbach wird gebilligt. Dieses bildet die Grundlage für die Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 „Eberbacher Straße“ 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 Bebauungsplans Nr. 114 „Eberbacher Straße“ 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 Bebauungsplans 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:

Zum derzeitigen Stand der Planung keine.

Sachverhalt / Begründung:

1. Ausgangssituation

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) für die Grundstücke Flst.-Nrn. 301/1, 1342, 1343 und eine Teilfläche des Grundstücks 19/13, sowie Flst. Nr. 285 der Gemarkung Pleutersbach, Eberbacher Straße.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungskonzepts wurde dem Bau- und Umweltausschuss in seiner nichtöffentlichen Sitzung vom 12.06.2023 vorgestellt. Er fand im Rat Zustimmung und wurde im Nachgang entsprechend den Anregungen der Verwaltung sowie der Ratsmitglieder nochmals überarbeitet. Der geänderte Entwurf vom 19.06.2023 ist der Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt und soll nun als Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 „Eberbacher Straße“ dienen.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

§ 12 des BauGB ermöglicht die Aufstellung eines sog. „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“. 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 Durchführungsvertrags.

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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Nr. 114 „Eberbacher Straße“, 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 im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als nicht ausgleichspflichtig fest.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf ist bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplans 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 wird südwestlich durch die angrenzende Friedhofsfläche, und nordwestlich durch den Gehweg zur Eberbacher Straße begrenzt. Die nordöstliche Grenze der Grundstücke Flst.-Nrn. 301/1, 1342 und 1343 der Gemarkung Pleutersbach begrenzt das Plangebiet im Nordosten sowie im Südosten, siehe Anlage 1.

b) Bebauungskonzept

Das am 19.06.2023 vorgelegte Bebauungskonzept sieht die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten sowie die Errichtung einer Tagespflege und einer Büroeinheit für einen ambulanten Pflegedienst mit einer gemeinsamen Parkebene auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 301/1, 1342 und 1343 und einer Teilfläche des Grundstücks 19/13 der Gemarkung Pleutersbach vor.

Die Barrierefreiheit für alle Wohneinheiten wird durch einen Aufzug über alle Geschosse erreicht. Es sind 2- und 3-Zimmerwohnungen geplant. Der ruhende Verkehr soll hauptsächlich in einem halboffenen Garagengeschoss auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Zusätzliche Stellplätze für den Pflegedienst sowie ein Busparkplatz für die Patienten der Tagespflege befinden sich im Bereich der Außenanlage zur Eberbacher Straße hin.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung hinsichtlich der Ausrichtung des Baukörpers und die Höhe der nordöstlichen Bestandsgebäude aufnehmen. Der zusammenhängende Baukörper wird in südwestlicher Richtung um ein Staffelgeschoss ergänzt, da sich in diesem Bereich keine

Nachbarbebauung befindet, sodass sich das geplante Vorhaben verträglich in die umliegende Bebauung einfügt.

c) Landschaftliche Belange

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist eine Vorprüfung zu Umweltauswirkungen vorgesehen. Die Ergebnisse werden nach Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. den Durchführungsvertrag übernommen.

5. Städtebauliche Wertung

Seitens der Verwaltung wird die Entwicklung des ehemals als Erweiterungsfläche gedachten, jedoch künftig nicht mehr benötigten, Areals des Pleutersbacher Friedhofs sowie den beiden angrenzenden Baulücken begrüßt. Das ca. 3500 m² große Areal eignet sich hinsichtlich der Bebauung einer bestehenden Baulücke 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 fügen sich aus Sicht der Verwaltung verträglich in die umliegende Bebauung ein. Nordöstlich angrenzend an das Grundstück Flst.-Nr. 1342 der Gemarkung Pleutersbach sind bereits Wohnhäuser vorhanden, die eine vergleichbare Höhenentwicklung aufweisen. Das vorliegende Konzept knüpft in diesem Bereich an die bereits vorhandene Nachbarbebauung an. Aufgrund der örtlichen Topographie und der daraus entstehenden Höhenlage der Wohnhäuser entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets, sind keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung in der Höhenstraße erkennbar. An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich der Pleutersbacher Friedhof. In Richtung des Friedhofs soll der geplante Baukörper mit einem Staffelgeschoss errichtet werden, welches gegenüber der nordwestlichen sowie der südwestlichen Grundstücksgrenze eingerückt wird. Insgesamt ist die Errichtung von drei Vollgeschossen vorgesehen.

In der geplanten Parkebene sowie dem Außenbereich sollen insgesamt 35 Pkw-Stellplätze sowie drei zusätzliche Parkplätze für den ambulanten Pflegedienst und ein Busparkplatz entstehen. Der Stellplatzverpflichtung des § 37 Abs. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) wird folglich nachgekommen.

Das Konzept ist hinsichtlich des Ausbaus des südwestlich angrenzenden öffentlichen Wegs noch zu konkretisieren.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich das geplante Konzept in das überwiegend der Wohnnutzung dienende städtebauliche Umfeld des dortigen Quartiers „Eberbacher Straße/Höhenstraße“ einfügt. Die Realisierung soll daher durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert werden.

6. Weiteres Vorgehen

- a) Gemäß dem Beschlussantrag wird empfohlen, dem als Anlage 2 beigefügten Bebauungskonzept als Grundlage für die Ausarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 „Eberbacher Straße“ zuzustimmen.
- b) Ausarbeitung eines Entwurfes zum Abschluss eines Durchführungsvertrags 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: Straßenabwicklung