

## Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Gerold Klein	Az:	621.41
Vorlagen Nr.:	HAU/006/2018	Vorlage erstellt am:	24.01.2018
Gremium:	Gemeinderat	Sitzung am:	05.02.2018
		Status:	öffentlich

### TOP 2

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hinten am Ort und Bruchweg" der Gemeinde Hügelsheim, 4. Änderung, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung sowie Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie § 74 LBO**
- 2. Durchführung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung**
- 3. Billigung des Planentwurfs und Beschluss zur Offenlage des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Anlage:

1. Zeichnerische Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 22.01.2018
2. Begründung (Entwurf) in der Fassung vom 22.01.2018
3. Textliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 22.01.2018
4. Artenschutzrechtliche Einschätzung in der Fassung September 2017
5. Vorhabenplan in der Fassung vom 22.01.2018, bestehend aus:
  - a. Plan Ansichten 1
  - b. Plan Ansichten 2
  - c. Plan Schnitte
  - d. Plan Kellergeschoss
  - e. Plan Erdgeschoss
  - f. Plan Obergeschoss
  - g. Plan Penthouse
  - h. Berechnung GRZ
  - i. Nachweis Vollgeschoss
  - j. Lageplan vom 23.01.2018

#### Sachstand:

##### A) Anlass und Ziel der Planänderung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Flurstücknummer 3976/2 der Gemeinde Hügelsheim zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zehn Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage sowie ebenerdige Stellplätze zu errichten. Geplant ist eine

zweigeschossige Bauweise, das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss mit Penthouse-Wohnung und einem flachgeneigten Walmdach konzipiert.

Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt hat sich bereits in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 20.02.2017 mit dem Bauvorhaben befasst. In der damaligen Sitzung wurden von dem Vorhabenträger zwei Varianten zur Bebauung des Grundstücks Flurstücknummer 3976/2 vorgelegt. Der Ausschuss für Bau, Technik und Umwelt entschied sich in dieser Sitzung mehrheitlich für die jetzt geplante Variante I und beauftragte gleichzeitig die Verwaltung, das Verfahren zur erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

Für das bisher unbebaute Grundstück Flurstücknummer 3976/2 gelten derzeit noch die differenzierten Festsetzungen des Teilgebietes II des vorgenannten Bebauungsplanes „Hinten am Ort und Bruchweg“, 2. Änderung und Neufassung. Mit Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des vorliegenden Vorhabenplans kann auf diese Differenzierung im Bebauungsplan verzichtet werden. Die dort enthaltenen Vorgaben in Bezug auf die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe werden bei dem konkret geplanten Vorhaben eingehalten. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche ist bisher nicht ausreichend bemessen und soll entsprechend des Vorhabens verändert werden. Auch sind Flächen für die Errichtung der geplanten Tiefgarage auszuweisen, die zur Unterbringung des notwendigen Stellplatzbedarfes notwendig werden. Der Vorhabenplan, bestehend aus Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte und eines Lageplans wird Bestandteil der Satzung.

Der Vorhabenplan ist als Anlage 5 der Sitzungsvorlage beigelegt.

Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs ist die innerörtliche Lage im rückwertigen Bereich der Hauptstraße und der Badener Straße für die Anordnung dieser geplanten Wohnform geeignet. Die Erschließung ist über die Merkurstraße gesichert. Die Kubatur der beiden geplanten Gebäude ist teilweise größer als die vorhandenen Gebäude in der direkten Nachbarschaft. Die geplante Größenordnung ist zur Unterbringung der beabsichtigten fünf Wohneinheiten pro Gebäude mit ansprechenden Wohnungsgröße erforderlich und wird für städtebaulich vertretbar gehalten.

Als Rahmen werden für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die schlanken Festsetzungen aufgenommen, die zwischenzeitlich für das gesamte restliche Gebiet (Teilbereich I) gelten. Das Vorhaben hält diese Festsetzungen ein. Gleichzeitig wird durch die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften bewirkt, dass bei Bauvorhaben die jeweils gültige Landesbauordnung (LBO) anzuwenden ist.

Im Übrigen wird auf die als Anlage 2 beigefügte Begründung (Entwurf), Stand 22.01.2018 verwiesen.

### **B) Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebiets „Hinten am Ort und Bruchweg“ im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße und der Badener Straße und umfasst das Grundstück Flurstücknummer 3976/2. Die Abgrenzung ist der als Anlage 1 beigefügten Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen) zu entnehmen.

### **C) Erschließung**

Mit der vorliegenden Planänderung werden Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Das Grundstück kann durch öffentliche Verkehrsflächen der Merkurstraße erschlossen werden. Die Merkurstraße ist bis zum Grundstück Flurstücknummer 3976/2 mit einem Querschnitt von 7,0 m ausgebaut und mit einer Wendemöglichkeit versehen. Ein Fußweg führt von der Badener Straße an die Merkurstraße zunächst von der Badener Straße mit ca. 1,5 m Breite. Laut Kataster beträgt die Breite des Weggrundstücks im direkten Anschluss an die Merkurstraße 4,0 m Breite. Dieser Weg dient als Schulweg, insbesondere für die Schüler, die im nördlichen Ortsteil von Hügelsheim wohnen. Durch die Realisierung des Vorhabens wird sich die verkehrliche Situation am nördlichen Ende der Merkurstraße verändern. Die Nutzung der Tiefgarage und der ebenerdigen Stellplätze wird dazu führen, dass dort künftig durch die Anlieger verursachte zusätzliche Fahrbewegungen zu erwarten sind. Aufgrund der Tatsache, dass der Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde Hügelsheim beabsichtigt, die Merkurstraße in diesem Abschnitt auf 5,5 m zu verbreitern, wird die gemeinsame Nutzung von Fußgängern und Anliegern für vertretbar gehalten. Bei einer öffentlichen Verkehrsfläche von 5,5 m Breite können die geplanten ebenerdigen Stellplätze senkrecht angefahren werden. Die hinzukommende Fläche ist in der Planzeichnung (Anlage 1 der Sitzungsvorlage) ersichtlich. Die Erschließung wird vom Vorhabenträger hergestellt und an die Gemeinde Hügelsheim als öffentlicher Verkehrsbereich übergeben. Die Modalitäten werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

### **D) Erläuterungen zum Verfahren**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Änderung, wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren gemäß 13 a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Im Zuge des Verfahrens wurde eine solche Prüfung durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Einschätzung ist als Anlage 4 der Sitzungsvorlage beigelegt.

Das weitere Verfahren sieht vor, dass der Gemeinderat in der Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Änderung, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung sowie die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fasst und die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Anschließend wird beantragt, dass der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung vom 22.01.2018 billigt und nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich auslegt. Die öffentliche Auslegung erfolgt 8 Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Dauer von 4 Wochen.

Gleichzeitig sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

### **E) Vorbereitende Bauleitplanung**

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **F) Durchführungsvertrag**

Zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist mit dem Vorhabenträger ein sogenannter Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abzuschließen. Der Durchführungsvertrag muss noch vor Beschlussfassung der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinbart werden. In dem Durchführungsvertrag müssen insbesondere folgende Punkte geregelt werden:

1. Der Vorhabenträger;  
Sofern der Vorhabenträger nicht Grundstückseigentümer ist, muss ein Nachweis über die Verfügbarkeit des Grundstücks erbracht werden.
2. Festlegung des Zeitpunktes für die Durchführung des Vorhabens einschließlich der Festlegung einer vom Vorhabenträger zu erbringende Sicherheitsleistung für die Durchführung der Maßnahme;
3. Kostentragung für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschl. der Erstellung der erforderlichen Gutachten;
4. Vereinbarung über die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einschl. Kostentragung;
5. Vereinbarung zur Abtretung einer privaten Grundstücksfläche an die Gemeinde Hügelsheim zur Verbreiterung der Merkurstraße im Grundstücks-Zufahrtsbereich; Die Straßenfläche wird vom Vorhabenträger auf seine Kosten hergestellt. Die Gemeinde Hügelsheim übernimmt die Fläche kostenfrei als öffentliche Straßenfläche.
6. Änderungen im Innenbereich des Bauvorhabens (z. B. Versetzen der Innenwände) sollen auch noch während des Bebauungsplanverfahrens möglich sein;
7. Ein Hinweis auf den Betrieb, insbesondere auf Veranstaltungen in der danebenliegenden Schwarzwaldhalle;
8. Regelungen zum Aushub der Baugrube einschließlich Lagerung des Erdaushubs und Wiederherstellung der Baugrube;
9. Vereinbarungen zur Begrünung und Bepflanzung des Grundstücks.

Hinweis: Der Vorhabenträger muss die gesetzlichen Rodungsfristen einhalten. Wenn er also noch im Jahr 2018 mit dem Neubau beginnt, muss er bis zum 28.02.2018 das Grundstück freigemacht haben.

### **Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Änderung, für den im Planteil (zeichnerische Festsetzungen) des Planungsbüros PS Schippalies vom 22.01.2018 dargestellten Bereich sowie die Satzung zur Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Änderung, in der Fassung vom 22.01.2018 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Planung berührt sind, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger, unter Berücksichtigung der in der Sitzungsvorlage genannten Punkte zur Durchführung des Vorhabens, einen Durchführungsvertrag zu vereinbaren.