



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/385/2019

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung", OT Berghausen - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 09.08.2019
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat)	<ol style="list-style-type: none">1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan inkl. der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden geändert. Die Änderung trägt die Bezeichnung „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße, 1. Änderung“, OT Berghausen.2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Durchführungsvertrag – angelehnt an den bereits im Ursprungsverfahren geschlossenen Durchführungsvertrag – zu erarbeiten. Eine Unterzeichnung durch den Vorhabenträger hat noch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.
--	--

Sachverhalt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße“, OT Berghausen mit Vorhaben- und Erschließungsplan trat am 11.05.2017 in Kraft, wurde jedoch nicht umgesetzt – die Gründe hierfür lagen beim damaligen Vorhabenträger. Gegenstand des Bebauungsplans war die Schaffung von zwei Hausgruppen mit je drei Wohneinheiten sowie die erforderliche Anzahl von Stellplätzen / Carports. Aufgrund eines Eigentümerwechsels, fand im Februar 2019 ein Gespräch mit dem „neuen“ Vorhabenträger (Werner Wohnbau GmbH) statt. Im Zuge dieses Gesprächs stellte der Vorhabenträger die – im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan – leicht veränderte Plankonzeption vor (veränderte Anordnung von Stellplätzen / Carports; Entfall der ursprünglich geplanten Gauben; Verkleinerung der Gebäudegruppen im Hinblick auf die Kubatur). Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wurde zwischen Verwaltung und Vorhabenträger zunächst vereinbart, mit dem Landratsamt Kontakt aufzunehmen, in der Hoffnung, eine (rechtlich durchaus mögliche) Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplans zu erhalten und dadurch ein zeitintensives Änderungsverfahren zu vermeiden.

Nach Aussage des Landratsamts sah dieses durch die genannten Änderungen jedoch die



Grundzüge der Planung berührt, weshalb einer Befreiung nicht zugestimmt wurde. Um die geänderte Planung realisieren zu können, bedarf es deshalb der Änderung des Bebauungsplans.

Verfahren

Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB erfolgt in Absprache mit dem Landratsamt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor; es ist somit von der Erstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung / Grünordnungsplan abzusehen. Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist u. a. die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise, weshalb – neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst und dem Vorhaben- und Erschließungsplan – auch ein Durchführungsvertrag zwingender Bestandteil des Verfahrens ist.

Durchführungsvertrag

Im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde bereits ein Durchführungsvertrag mit dem „alten“ Vorhabenträger geschlossen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist dieser Durchführungsvertrag nun „neu aufzulegen“ und den aktuellen Planungen anzupassen. Der Durchführungsvertrag wird dem Gemeinderat zu gegebener Zeit (vor Satzungsbeschluss) zur Beschlussfassung / Genehmigung vorgelegt werden. Zentrale Inhalte des Durchführungsvertrages werden die Kostentragung im Hinblick auf die Erschließung sowie die detaillierte Regelung der Erschließung selbst sein (Verbreiterung der Erschließungsstraße und Herstellung eines Gehwegs / einer Entwässerungsrinne).

Natur- und Artenschutz

Aufgrund der – nach gutachterlicher Aussage – geeigneten vorhandenen Habitatstrukturen (Reptilien) im Areal wurde von Seiten der Verwaltung eine artenschutzrechtliche Untersuchung gefordert. Das Ergebnis ist dieser Vorlage beigefügt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) sind demnach nicht erforderlich.

Freiflächenkonzept / Grünordnung

Das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB sieht von der Erstellung eines Umweltberichts und somit auch von der Erstellung eines Grünordnungsplans ab. Von Seiten der Verwaltung wurde im Hinblick auf eine bessere grünordnerische Integration des Vorhabens (auch: Nähe zur Pfinz) eine Freiflächenkonzept gefordert. Die Umsetzung der Konzeption wird im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich festgeschrieben; ebenso die Vorgaben des Büros Haller zu Herstellung und Pflege.

Finanzielle Auswirkung:

Die Planungs- und Erschließungskosten (Planungskosten teilweise) trägt der Vorhabenträger.

Stichwort „Klimaauffensive“

Für das (kleinräumige) Areal besteht bereits Baurecht auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurden die Vorgaben im Hinblick auf eine grünordnerische Integration / Aspekte des Gemeindeklimas nochmals durch ein Fachbüro konkretisiert und optimiert.

Anlagen:

- BBP 2019 Begründung Stand 27.08.2019 neu
- BBP 2019 Textliche Festsetzungen Stand 27.08.2019 neu
- BBP-17.04.2019, zeichnerischer Teil Stand 23.08.2019
- Bericht_Reptilienerhebung-Seltenbachstraße_Pfinztal
- E0 - Unbeglaubigter Lageplan i.d.F. 2019.08.07



-
- E1 - Erdgeschoss i.d.F. 2019.08.05
 - E2 - Obergeschoss i.d.F. 2019.04.09
 - E3 - Dachgeschoss i.d.F. 2019.04.09
 - E4 - Ansichten_Schnitte i.d.F. 2019.08.05
 - Geltungsbereich, 2019.04.04
 - Grünordnung_Seltenbach_C0819 i.d.F. 2019.08.26
 - Stellplatznachweis
 - Vorhabenbeschreibung 08.08.2019 neu