



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/224/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Grüner Wohnen in der Wesebachstraße", OT Söllingen</b> <b>- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss</b> <b>- Durchführungsvertrag</b> <b>- Vorberatung für den Gemeinderat</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 23.05.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.06.2023	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b> <b>(als Empfehlung für den Gemeinderat)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dem Abschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Söllingen, wird zugestimmt. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt den Durchführungsvertrag zu unterzeichnen.</li> <li>2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Synopse der Verwaltung vom 10.05.2023 berücksichtigt bzw. bleiben unberücksichtigt.</li> <li>3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2023 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 6) wird nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) als Satzung beschlossen.</li> <li>4. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 10.05.2023 werden nach § 74 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.</li> </ol>
---	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von städtebaulich qualitativ hochwertigem Wohnraum unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaaoffensive“ (Modellprojekt)

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung



### **Sachverhalt:**

Ein privater Investor plant in der Wesebachstraße 11, Flurstück 432/1 auf der Gemarkung Söllingen, die Errichtung eines Wohngebäudes für generationsübergreifendes Wohnen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Aus optischen, wie auch ökologisch-klimatologischen Gründen, ist geplant, das Gebäude vergleichsweise stark zu begrünen.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines geltenden Bebauungsplanes und wäre somit nach § 34 BauGB zu beurteilen, was unter anderem erfordert, dass es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die umliegenden Gebäude sind mit Satteldächern errichtet, das geplante Gebäude hingegen mit Flachdach, was trotz ähnlicher Gesamthöhe durch die resultierende erhöhte Masse optisch abweichend wirkt. Zusammen mit der im Vergleich zur Umgebung höheren Versiegelung des Grundstücks fügt sich das Vorhaben daher nicht komplett in die Umgebung ein. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ ist es deshalb, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

### **Bebauungsplanverfahren:**

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren wurde mit Sitzung vom 22.02.2022 gefasst. Auf BV/814/2021/2 wird an dieser Stelle verwiesen.

Von Juli 2022 bis August 2022 wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die entsprechenden Beschlüsse hierzu wurden in den Sitzungen am 10.02.2022 bzw. am 13.06.2022 gefasst. Auf BV/814/2021/3 bzw. BV/814/2021/3 wird an dieser Stelle verwiesen. Das Ergebnis ist mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Mit Sitzung vom 31.01.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Offenlage erfolgte vom 17.03.2023 bis zum 18.04.2023. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 07.03.2023 bis zum 18.04.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist aus beigefügter Synopse zu entnehmen.

### **Durchführungsvertrag:**

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan richtet sich nach den Vorschriften des BauGB, insbesondere nach § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist noch vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu schließen, der insbesondere Regelungen über die zeitliche Umsetzung des Vorhabens sowie über die Kostentragung enthalten muss. Der Beschluss über den Abschluss des Durchführungsvertrages und der Satzungsbeschluss können in einer Sitzung gefasst werden, solange der Beschluss über den Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss erfolgt. Der entsprechende Durchführungsvertrag ist als Anlage beigefügt.

### **Weiteres Vorgehen:**

Die entsprechenden Beteiligungsschritte nach dem BauGB wurden durchgeführt und die eingegangenen Stellungnahmen wurde abgewogen. Nächster Schritt ist nun den Satzungsbeschluss zu fassen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die oben genannten Beschlussvorschläge als Empfehlung für den Gemeinderat zu fassen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
<i>Ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Baurecht für das Modellprojekt „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ steht den Zielen der Grundsatzbeschlüsse „GEK Pfinztal 2035“ und „Klimaauffensive“ nicht (hemmend) entgegen.</i>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				Ziel A.4: Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage
...ist aktiv				
...schafft Raum				Ziel C.1: Maßvolle und bedarfsgerechte Auswei- sung von Wohnbau- und Gewerbeflächen unter prioritärer Berücksichtigung vorhan- dener Innenentwicklungspotentiale
...bildet und betreut				
...verbindet				Ziel E.4: Bei entsprechender Umsetzung kann das Vorhaben einen Beitrag zur optischen Aufwertung/Gestaltung des OT Söllingen leisten
...bietet Service				Ziel F.2: Aktive Einbeziehung der Bürgerschaft (hier: privater Investor) in kommunale Planungs- und Entwicklungsprozesse
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Zielbereich H: - Doppelte Innenentwicklung - Beitrag zur Klimaneutralität
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				



**Anlagen:**

1. Abwägungssynopse - frühzeitige Beteiligung
2. Abwägungssynopse – Offenlage
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan\_Textteil
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan\_zeichnerischer Teil
5. Begründung
6. Vorhaben- und Erschließungsplan
7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
8. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
9. Schalltechnische Untersuchung
10. Durchführungsvertrag