

Sitzungsvorlage

Nr. 0022/2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wittumäcker-Raiffeisenstraße,, Gemarkung Untergrombach

- Beschluss über die Einleitung des Verfahrens nach § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.02.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Untergrombach	19.02.2020	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	03.03.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1.) Antrag zur Verfahrenseinleitung VEP-Wittumäcker
- 2.) A-3 Planfestsetzungen
- 3.) A-4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4.) Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung
- 5.) B-6 Rahmenplan Wittumäcker Neuaufstellung
- 6.) B-7 Fachbeitrag Artenschutz

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für die Grundstücke Flst. Nr. 2731, 2732, 2735 Gemarkung Untergrombach zu.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wittumäcker-Raiffeisenstraße“ und der örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB und § 74 LBO.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt.
4. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zu.
5. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB.

6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wittumäcker-Raiffeisenstraße“ ersetzt nach seinem Inkrafttreten in Teilen den bisherigen Bebauungsplan „Wittumäcker“, in Kraft getreten am 16.07.1963.

I. Sachverhalt und Begründung

Mit Datum vom 17.10.2019 wurde ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i. S. d. § 12 BauGB für die Grundstücke Flst. Nr. 2731, 2732, 2735 Gemarkung Untergrombach gestellt. Über diesen Antrag ist gem. § 12 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wittumäcker“ aus dem Jahr 1963. Dieser setzt für diese Grundstücke eine öffentliche Erschließungsstraße und ein allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind zweigeschossige Einzelhäuser mit Satteldach. Diese Planung wurde bis heute nicht umgesetzt. Ein Teil der geplanten Erschließung wurde als Privatstraße zur Erschließung von zwei Wohnhäusern hergestellt, die weiteren Flächen befinden sich vollständig in Privatbesitz und werden gärtnerisch genutzt.

Im Rahmen einer verstärkten Innenentwicklung und den Erkenntnissen aus der am 24.11.2015 beschlossenen „Wohnflächenentwicklungskonzeption Bruchsal 2025“ wurde das Ziel einer geordneten Nachverdichtung der insgesamt 1,8 ha großen Entwicklungsfläche „Wittumäcker“ im Ortskern Untergrombach formuliert.

Der 27.07.2017 beschlossenen Rahmenplan „Wittumäcker Neuaufstellung“ (Anlage 5) sieht dabei eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile durch eine Verbindungsstraße zwischen Raiffeisenstraße und Ernst-Renz-Straße vor. Für einen ersten Bauabschnitt in Verlängerung der Raiffeisenstraße wurde ebenfalls am 27.07.2017 ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die ursprüngliche Planung für den ersten Bauabschnitt ließ sich bisher nicht umsetzen, da zwischen den Grundstückseigentümern bisher keine Einigung erzielt werden konnte. Hemmnisse sind unter anderem die schwierige technische Erschließung aufgrund der Topographie und mangelnder Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und das fehlende konkrete Entwicklungsinteresse.

Der Antragsteller plant die Erstellung von 5 Reihenhäusern mit jeweils einem Garagengeschoss zur Unterbringung der Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück und 2 Wohngeschossen mit Dachgeschoss. Aufgrund des abfallenden Geländeverlaufs und der Bestandsbebauung (Raiffeisenstr. 8a und 10) sind die drei Vollgeschosse aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Das Erdgeschoss dient dabei als Sockelzone. Das Dachgeschoss wird farblich abgesetzt, sodass eine horizontale Gliederung des obersten Stockwerks und eine visuelle Traufkannte entsteht. Dies dient der Einbindung des Neubaus in die umgebende Bebauung.

Die Planung entspricht in der baulichen Orientierung den Zielsetzungen des am 25.07.2017 beschlossenen Rahmenplans „Wittumäcker“. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Anpassung der bisherigen planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungsplan „Wittumäcker“) an die Ziele des Rahmenplans und die Umsetzung einer zeitgemäßen Wohnbebauung. Damit kann ein weiterer Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Die Dächer der Wohnhäuser sind im Sinne einer nachhaltigen klimagerechten Siedungsentwicklung als Gründächer auszuführen. Photovoltaikanlagen sind zulässig, und müssen die Lebensfähigkeit der Dachbegrünung zulassen. Jedes Grundstück verfügt über einen Stellplatz innerhalb des Erdgeschosses und einen davorliegenden 2. Stellplatz. Die weiteren Stellplätze im Bereich der Raiffeisenstraße dienen der Unterbringung baurechtlich erforderlicher Stellplätze der Bestandsnutzungen in der Bruchsaler Straße.

Die Erschließung der 5 Reihenhäuser erfolgt über eine private Mischverkehrsfläche. Die Entwässerung erfolgt über private Pumpenanlagen mit Anschluss an die Raiffeisenstraße. Die übrigen Flächen des ursprünglichen BAI können zukünftig technisch entweder privat über die Ursprungsgrundstücke erschlossen werden, oder im Rahmen der öffentlichen Erschließung des BA II einbezogen werden.

Zusätzlich zum geltenden Vorkaufsrecht wurde mit dem Eigentümer ein Ankaufsrecht für die private Erschließungsfläche vereinbart. Unabhängig von einem Verkauf des Grundstücks kann die Stadt diese auf Verlangen erwerben, sobald beispielsweise eine weitere bauliche Entwicklung auf den angrenzenden Grundstücken dies erforderlich macht.

Sollte die private Mischverkehrsfläche zu einem späteren Zeitpunkt zur Realisierung einer öffentlich-rechtlichen Erschließung von der Stadt aufgekauft werden, so sind hierfür Erschließungsbeiträge anzufordern. Diese beinhalten - neben weiteren eventuell notwendigen Ausbaumaßnahmen - auch die Kosten des Grunderwerbs dieser privaten Mischverkehrsfläche.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Die Planung hat aktuell keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt, da das Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt wird. Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden die angefallenen Kosten der Stadt an den Vorhabenträger übertragen.

Der Neubau leistet einen weiteren Beitrag zur Innenentwicklung und entspricht damit dem Grundsatz der Nachhaltigkeit, da die Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich dadurch reduziert wird.

Durch den zukünftig ggf. erforderlichen Grundstückserwerb für die Erschließung fallen Kosten an, die im Rahmen des Erschließungsbeitragsrechts umgelegt werden können.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin