

Sitzungsvorlage

Nr. 0191/2020

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

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	14.07.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Untergrombach	22.07.2020	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	28.07.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1.) A-3 Planfestsetzungen
- 2.) A-4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 3.) Bebauungsplansatzung
- 4.) Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung
- 5.) B-5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- 6.) B-6 Rahmenplan Wittumäcker Neuaufstellung
- 7.) B-7 Fachbeitrag Artenschutz
- 8.) Prüfungs- und Abwägungsvorschläge (Synopsis)

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt den in der Beschlussanlage dargelegten Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zu den Äußerungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Vorhabenplanung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu.
3. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittumäcker-Raiffeisenstraße“ gem. § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) sowie die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) jeweils als Satzung.
4. 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

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.03.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittumäcker-Raiffeisenstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wittumäcker-Raiffeisenstraße“ beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag in der Zeit Montag, 20.04.2020 bis einschließlich Freitag, den 22.05.2020 öffentlich aus. Aufgrund der am 18. März 2020 erfolgten Schließung waren die Bruchsaler Rathäuser in diesem Zeitraum für den Publikumsverkehr geschlossen. Die Einsichtnahme nach § 3 BauGB war durch vorherige Terminvereinbarung Vorort, Download auf der Internetseite sowie als Anfrage per Email möglich. Dies wurde am 09.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2020 um Stellungnahme bis 24.04.2020 gebeten. Es gingen allgemeine Hinweise ein, die weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. An der Planung selbst haben sich dadurch keine Änderungen ergeben.

Das Vorhaben stellt den ersten Baustein bei der Umsetzung des am 27.07.2017 beschlossenen Rahmenplan „Wittumäcker Neuaufstellung“ (Anlage 5) dar.

Das Vorhaben sieht 5 Reihenhäusern mit jeweils einem Garagengeschoss zur Unterbringung der Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück und 2 Wohngeschossen mit Dachgeschoss vor. 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. Durch die Umsetzung einer zeitgemäßen Wohnbebauung 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, dürfen die Lebensfähigkeit der Dachbegrünung allerdings nicht mindern. 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.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstagbestände hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung präventiver Maßnahme entschieden. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird ein 2,5 m breiter Grundstücksstreifen von Bewuchs (Bäume und Sträucher) freigehalten um den Lebensraum für Mauer- und Zauneidechsen zu sichern.

Zudem wurde ein Ankaufsrecht für die im Bebauungsplan ausgewiesene 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.

Der Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vom Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet (siehe Vorlage 0171/2020).

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