



Sitzungsvorlage

Nr. 0198/2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Büchenauer Straße 17,, Gemarkung Untergrombach und öffentliche Bauvorschriften „Büchenauer Straße 17“ (Erweiterung Seniorenzentrum Bundschuh)**- Beschluss über die Einleitung des Verfahrens****- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.07.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Untergrombach	18.07.2018	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Antrag auf Einleitung des Verfahrens
- 2) Geltungsbereich
- 3) Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 4a) Rahmenplan -Bauabschnitte
- 4b) Rahmenplan

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Antrag der VVA Vermögensverwaltungs-GmbH&Co.KG, zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 BauGB für die Grundstücke Flst. Nr.2688, 2688/1, 2688/2, 2693, 2694 an der Büchenauer Straße zu.
2. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Büchenauer Straße 17“ und der örtlichen Bauvorschriften Gemarkung Bruchsal 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 Bebauungsplanes zu und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

I. Sachverhalt und Begründung

Mit Datum vom 11.06.2018 wurde ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S.d. § 12 BauGB für die Grundstücke Flst.

Nr.2688, 2688/1, 2688/2, 2693, 2694 an der Büchenauer Straße gestellt. Über diesen Antrag ist gem.

§ 12 Abs. 2 BauGB zu entscheiden.

Die VVA Vermögensverwaltungs-GmbH&Co.KG sind auf die Stadt zugekommen, um die Planung für eine neue Bebauung der Flurstücke Nr. Nr.2688, 2688/1, 2688/2, 2693, 2694 (Büchenauer Straße 17) vorzustellen. Die Planung sieht an der Stelle eine bauliche Erweiterung des Bestandes durch eine Neubebauung in 3. Reihe vor. Vorgesehen ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudetrakts auf der Hof- und Parkplatzfläche sowie auf einem Teil der Parkanlage.

Ziel der Planung ist es gemäß Vorhabenträger die seit 2013 gültige, neue Landesheimbauverordnung durch den Neubau eines kompakten Gebäudes mit geringem Abstand zu den Bestandsgebäuden und Herstellung der erforderlichen Stellplätze im Untergeschoss umzusetzen. Der Erweiterungsneubau umfasst insgesamt 3 Pflegegruppen mit je 15 Bewohnern in dreigeschossiger Bebauung. Mit der sehr gut gepflegten Parkanlage soll eine weitgehende Beibehaltung der „grünen Lunge“ in der Mitte der Gemeinde erhalten bleiben. Das gesamte Umbaukonzept der Einrichtung AWO Seniorenzentrum Bundschuh erfordert zudem den Umbau des Bestandsgebäudes um den Anforderungen der Landesheimbauverordnung;

- alle Pflegezimmer als Einbettzimmer
- barrierefreie Sanitärräume
- Funktions- und Zubehörräume
- Gemeinschaftsräume mit 5,00 m² pro Bewohner
- Therapie- und Nebenräume

gerecht zu werden.

Die Planung für den Erweiterungsneubau liegt innerhalb der Fläche des Rahmenplans „Wittumäcker Neuaufstellung“ der am 25.05.2017 als unverbindliche Planung förmlich beschlossen wurde. Der Rahmenplan für das Quartier „Wittumäcker Neuaufstellung“ folgte der Empfehlung der vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.11.2015 beschlossenen „Wohnflächenentwicklungskonzeption Bruchsal 2025“. Ziel des Rahmenplans ist es größere innerörtliche Freiflächen und Baulücken in ihrer Gesamtheit einer Wohnbebauung zuzuführen. Mit der Erarbeitung des Rahmenplans wurde ein Ansatz geschaffen, auf dessen Grundlage das Quartier „Wittumäcker“ im Sinne einer Entwicklungsfläche für Wohnbebauung vorangetrieben werden kann. Der Rahmenplan sieht eine schrittweise Umsetzung der städtebaulichen Vorstellungen in 3-4 Bauabschnitten vor.

Der geplante Neubau im hinteren Grundstücksbereich des Bestandsgrundstücks ist nicht im Bauabschnitt 4 des Rahmenplans dargestellt. Er widerspricht allerdings auch nicht der Konzeption zum Rahmenplan „Wittumäcker Neuaufstellung“ da die Bebauung der angrenzenden Flächen im Osten, Westen und Norden wie vorgesehen umgesetzt und ohne Beeinflussung der Wohnqualität des zukünftigen Quartiers realisiert werden kann. Die vorliegende Planung ist im Sinne der Innenentwicklung als sinnvoll anzusehen. Die Planung für den Erweiterungsneubau ist aufgrund ihrer Bedeutung zur Sicherung der sozialen Einrichtung, ihrer betriebsbedingten engen räumlichen Zuordnung zum Bestandsgebäude und unter Betrachtung der im Rahmenplan dargestellten zukünftigen Bebauungsstruktur städtebaulich vertretbar.

Planungsrecht:

Die Gesamtfläche des Rahmenplans befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wittumäcker“, für den der Gemeinderat am 13.03.2001 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Das Bebauungsplanverfahren "Wittumäcker" wurde mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 13.06.2001 eingeleitet. Das Verfahren wurde nach Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Trägerbeteiligung aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht weiterbetrieben. Vor einem erneuten Aufgreifen dieses Verfahrens ist eine Überarbeitung

dieser Planung erforderlich. Demnach besteht für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan und das Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens ist danach zu prüfen, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

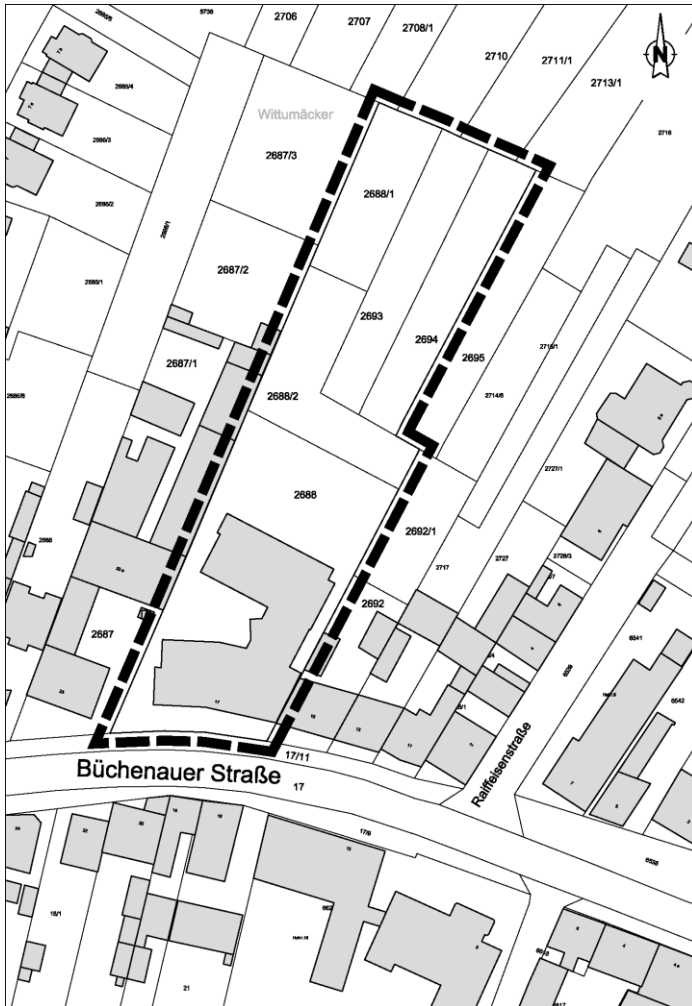
Aus städtebaulicher Sicht ist das Vorhaben als grundsätzlich vertretbare Nutzung in einem durch Wohn-, Einzelhandels-, und Gastronomienutzung geprägten Gebiet zu betrachten. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung entspricht es jedoch nicht der näheren Umgebung und kann daher nicht gem. § 34 BauGB zugelassen werden.

Es ist aber – wie oben ausgeführt - städtebaulich vertretbar und steht nicht im Widerspruch zur Konzeption des städtebaulichen Rahmenplans. Daher ist hier die Aufstellung eines Bebauungsplans – in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans – zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Neubebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich der Bestandsgebäude erforderlich.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird im Überlagerungsbereich durch diese Planung ersetzt.

Der Investor hat hierzu einen Antrag gestellt, über den zu beschließen ist. Die VVA Vermögensverwaltungs-GmbH&Co.KG ist als Vorhabenträger bereit, sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Der Durchführungsvertrag wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss vorgelegt. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die benannten Flurstücke und ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:



II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: keine

Die Planung wird von der VVA Vermögensverwaltungs-GmbH&Co.KG durchgeführt und hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt. Der Ersatz und die Ergänzung der bisherigen Gebäude durch die Planung entsprechen der Innenentwicklung und damit dem Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin