

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 17.07.2018

TOP 6.

Markus Schäfer

GR 0056-2018

AZ 621.41

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Steinacker I 11' in Östringen;
Aufstellungsbeschluss und Billigung der Entwürfe zur Beteiligung
der Öffentlichkeit und Fachbehörden**

Sachstandsbericht:

Anlagen: zeichnerischer Teil, schriftliche Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Begründung

Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom **16.10.2017** zuletzt mit dem Bauvorhaben zur Errichtung eines 6-Familienhauses auf dem Grundstück Steinacker I 11, Flst.Nr. 384 in Östringen befasst und mehrheitlich das Einvernehmen nach § 36 BauGB **hergestellt**.

Die **Baurechtsbehörde** ist in ihrer abschließenden Beurteilung zum Schluss gekommen, dass das Vorhaben derzeit **nicht genehmigt** werden kann, da es sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Antragsteller, Stadtverwaltung und Baurechtsbehörde haben sich daraufhin verständigt, dass das Vorhaben im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans umgesetzt werden könnte und dies dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden solle. Aufgrund der o.g. deutlichen Mehrheitsentscheidung wurde ein **Planungskostenvertrag geschlossen**, der den Vorhabenträger zur Übernahme aller im Rahmen der Planung und Realisierung des Vorhabens entstehenden Kosten verpflichtet. Der Vorhabenträger hat die entsprechenden Planungsaufträge vergeben, so dass dieser Vorlage die Entwürfe beigefügt werden konnten.

Erläuterungen zum Vorhaben:

Geplant ist ein **Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) mit einer Tiefgarage** sowie drei Wohngeschossen. Das oberste Geschoss soll dabei als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Aufgrund der Hanglage wird das Gebäude vom südlich angrenzenden Parkplatz mit vier Geschossen, von der Straße Steinacker I mit drei Geschossen wahrgenommen werden. Das Gebäude soll bewusst in einer modernen Architektursprache ausgebildet werden und sich damit gestalterisch von der baulichen Umgebung abheben. Die Wohngeschosse werden nach Süden und Osten durch vorgelagerte Balkone gegliedert, das Gebäude ist mit einem begrünten Flachdach vorgesehen. Zum Steinacker I erfolgt durch ein angedeutetes Walmdach eine gestalterische Angleichung an den Bestand.

Insgesamt sind in der Wohnanlage, welche in zwei Gebäudekörper um einen Innenhof gegliedert ist, sechs Wohnungen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage, die als Hanggeschoss ausgebildet wird, untergebracht. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die bestehende Brücke über den Freibach. Hierfür wird die bestehende Stellplatzfläche an der Kirche angepasst, sodass die dauerhafte Zufahrt zum Baugrundstück gesichert ist.

Die positive Einvernehmens-Entscheidung vom 16.10.2017 ermöglichte der Stadtverwaltung, das Verfahren soweit vorzubereiten und v.a. vor dem Hintergrund der erforderlichen Beurteilung hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Absatz 3 BauGB einzuschätzen. **Das Landratsamt Karlsruhe hat** in der gemeinsamen Besprechung **dargelegt, dass derartige Planungen üblich und** insofern **städtebaulich vertretbar sind**.

In der Praxis zeigte sich oftmals, dass die Haltung und Entscheidung einer Kommune gegenüber einem Bauvorhaben nicht mit der Beurteilung der Baurechtsbehörde übereinstimmt. Im konkreten Fall war die Grenze der nach § 34 BauGB umsetzbaren Kubatur überschritten. Daraus ergibt sich die **Notwendigkeit einer Bauleitplanung**, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Durchsetzung der gemeindlichen Planungsabsicht zu schaffen und der **Fortentwicklung des Stadtkerns unter Einbeziehung modern-architektonischer Züge** zu ermöglichen.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die Kosten des Verfahrens übernimmt der Antragsteller.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Für das Bauvorhaben Steinacker I 11 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Steinacker I 11“ mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden. Die beiliegenden Entwürfe werden gebilligt und die Verwaltung mit der Beteiligung der Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit beauftragt.