

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.03.2017

TOP

Martin Hörner

AZ 621.41

Vorhabenbezogener Bebauungsplans "Friedrich-Ebert-Straße 12, Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 13416" in Östringen;

a) Gebietsabgrenzung und Aufstellungsbeschluss gem § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 12 BauGB

b) Billigung der Planentwürfe und und Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachstandsbericht:

Die Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 13416, Friedrich-Ebert-Straße 12 in Östringen beabsichtigen die Realisierung des aus der Anlage ersichtlichen Bauvorhabens zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schenkloch I, in der Fassung der 4. Änderung vom 22.11.2013. Die Problematik besteht nun darin, dass das konzipierte Vorhaben in diversen Punkten nicht mit den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes korrespondiert.

Unter anderem wird mit einer um 2,0 Meter höheren Traufhöhe geplant. Die bestehende Angebotsplanung sieht eine maximale Traufhöhe von 7,50 Metern vor. Seitens der Bauherren wird mit einer Traufhöhe von 9,50 Metern geplant. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Mittelachse der angrenzenden Friedrich-Ebert-Straße. Inclusive des um 1,50 Meter zurückversetzten Dachgeschosses ergibt sich eine Gesamtgebäudehöhe von 11,86 Metern.

Die Eigentümer haben aus diesem Grund den aus der **Anlage** ersichtlichen Antrag zur Änderung der bestehenden Bauleitplanung gestellt.

Darüber hinaus ist entgegen der Festsetzung im Bebauungsplan Schenkloch I, 4. Änderung keine Hausgruppenbebauung, sondern der Bau eines Mehrfamilienwohnhauses geplant. Des Weiteren sollen die notwendigen Stellplätze (1,5 pro Wohneinheit) nicht auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 13416 selbst hergestellt, sondern durch Errichtung einer Sammelgarage auf den gegenüberliegenden Grundstücken Flst.-Nr. 13174/1 und Flst.-Nr. 10630 verwirklicht werden. Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schenkloch V. Auch die im B-Plan festgesetzten Baugrenzen wären für eine Genehmigungsfähigkeit aufzuheben bzw. neu festzulegen.

Aus Sicht der Verwaltung ist der Wunsch der Bauherren zur Schaffung von Wohnraum unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nachvollziehbar.

Auch der Ansatz attraktiven und bezahlbaren innerörtlichen Wohnraum schaffen zu wollen wird bei der bestehenden Nachfragesituation begrüßt. Eine vertretbare Verdichtung der Bebauung ist gerade unter dem Gesichtspunkt der Schonung der Flächenressourcen geboten. Andererseits muss die Änderung bestehender bauleitplanerischer Vorgaben städtebaulich vertretbar sein. Im Rahmen der Beschlussfassung des Gemeinderats über eine mögliche Änderung der bauleitplanerischen Vorgaben sind sowohl die öffentlichen Belange als auch die Belange der privaten Grundstückseigentümer im Wirkungsbereich des zu steuernden Wohn- und Gewerbequartiers zu gewichten und zu berücksichtigen.

Um dem Gemeinderat die Möglichkeit zu geben, über das konkrete Vorhaben in bauleitplanerischer Hinsicht entscheiden zu können, hat sich die Verwaltung dazu entschlossen, das beratungsgegenständliche Vorhaben nicht als Angebotsplanung im Sinne einer Bebauungsplanänderung in das Verwaltungsverfahren zu geben, sondern als **vorhabenbezogener Bebauungsplan**.

Dem Gemeinderat werden die detaillierten Baupläne als Beschlussgrundlage vorgelegt. Das Gremium entscheidet somit konkret über die Realisierung des Vorhabens.

Der AUT hat in seiner Sitzung vom 09.03.2017 das Thema vorberaten. Die Beschlussempfehlung des AUT wird im Gemeinderat mündlich vorgetragen.

Die Antragsteller haben das Büro Sternemann und Glup aus Sinsheim mit der Erarbeitung des Entwurfs der schriftlichen und zeichnerischen Ausarbeitungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße 12, Flst.-Nr. 13416“ beauftragt. Herr Glup wird dem Gemeinderat die entsprechenden Entwürfe vorstellen. Er steht dem Gremium darüber hinaus gerne für Fragen und Erläuterungen zur Verfügung.

Haushaltsrechtliche Bearbeitung:

Die Grundstückseigentümer/Antragsteller haben gegenüber der Stadtverwaltung zugesichert, die Kosten einer durch den Gemeinderat zu beschließenden Bauleitplanung vollumfänglich zu übernehmen. In Abhängigkeit von der Beschlussfassung des Gemeinderates ist dies durch städtebaulichen Vertrag schriftlich zu fixieren.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt auf der Grundlage der vorgestellten Gebietsabgrenzung, der beratungsgegenständlichen Unterlagen und der Beschlussempfehlung des AUT vom 09.03.2017 sowie unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen die Durchführung eines förmlichen Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Friedrich-Ebert-Straße 12, Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 13416“ in Östringen gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB.

Der Gemeinderat billigt die vorgestellten Planunterlagen und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 I BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 I BauGB.