

Gemeinderatsdrucksache Nr. 72/2020

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	14.07.2020	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	28.07.2020	Beschlussfassung	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“
Satzungsbeschluss

- Anl.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
- 1a. Zeichnerischen Teil (Planteil) vom 01.07.2020
 - 1b. Schriftlichen Teil (Textteil) vom 01.07.2020
 2. Begründung (inklusive Anlagen 1 – 4) vom 01.07.2020
 3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.12.2019
 4. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
 5. Liste der Stellungnahmen (Vertraulich)
 6. Satzungstext

Bz.: GR-DS Nr. 13/2020

Beschlussvorschlag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“, Gemarkung Pfullingen vom 15.01.2020 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 4 unter „Beschlussvorschlag“ aufgeführt, behandelt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“, Gemarkung Pfullingen vom 01.07.2020 wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 01.07.2020 festgestellt.

Fink
stv. Bürgermeister

Finanzierungsübersicht:

Direkte finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan: Ja
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter

der Investitionsnummer	
der Kostenstelle/Kostenträger/ Sachkonto	
bzw. im Budget	

mit einem Ansatz von XXX Euro veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind vorhanden
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über KST/KTR/SK	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€			

Bei Maßnahmen des Finanzhaushalts zusätzlich:

Kalkulatorische Kosten:

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt.

Angenommene Nutzungsdauer (ND): XX Jahre -> jährl. AfA-Satz: XX Prozent
Kalk. Zins = (Buchwert 01.01. + Buchwert 31.12.) x 0,5 x Zinssatz 3,5 %

	Jahr der Investition	Jahr der Investition + 1	Jahr der Investition + 2	Jahr der Investition + 3
Abschreibung				
Kalk. Zinsen				

Sachverhalt:

Allgemein

Am 11.02.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Pfullingen die öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB – des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ in öffentlicher Sitzung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 06.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 statt und wurde Corona bedingt bis einschließlich 27.04.2020 verlängert. Während der öffentlichen Auslegung sind von Seiten der Öffentlichkeit und von Seiten der Behörden Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen sind in Anlage 4 mit Beschlussvorschlag aufgeführt und führten zu keiner inhaltlichen Änderung beim Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“, Gemarkung Pfullingen vom 15.01.2020.

Es erfolgen lediglich redaktionelle Klarstellungen beziehungsweise Anpassungen im zeichnerischen Teil, im schriftlichen Teil und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zusätzlich wurde die Berechnung des Ausgleichsbedarfs und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.

Vor diesem Hintergrund kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 1. Änderung“ als Satzung beschlossen werden.

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Hinterer Spielbach“ ist mit Bekanntmachung am 09.07.1999 in Kraft getreten. Ziel und Zweck des Änderungsverfahrens mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es, das geplante Bauvorhaben „Achalmblick“ des Vorhabenträgers mit einer Mischnutzung (Kindertagesstätte, einen Hausmeisterservice des Vorhabenträgers sowie 25 barrierefreie Wohnungen) realisieren zu können. So ist innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“ vom 09.07.1999, der als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, eine Wohnbebauung derzeit nicht möglich.

Nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Voraussetzung (auch) für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zunächst die (allgemeine) städtebaurechtliche Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan aber die Zulassung des Vorhabens mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag einzugehenden Verpflichtungen in Zusammenhang und in ein wechselseitiges Abhängigkeitsverhältnis bringt, ist zusätzlich – auch wenn das Gesetz dies nicht ausdrücklich sagt – Voraussetzung dafür, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden kann, dass das

Vorhaben nach derzeit – zuvor – bestehenden bauplanungsrechtlichen Rechtslage nicht zulässig ist.

Städtebauliches Konzept

Im geplanten Neubau ist eine Mischnutzung vorgesehen, sie soll Platz bieten für Jung und Alt, für Wohnen und Arbeiten. Entsprechend dieser Idee spiegelt sich die Nutzung in der städtebaulichen Gliederung wieder. Das Sockelgeschoss dient als Ausgleichsgeschoss für die weitere Bebauung. Im talseitigen, über drei Seiten natürlich belichteten Teil des Sockels ist eine Kindertagesstätte mit Platz für ca. 55 Kinder vorgesehen. Der Zugang erfolgt, ebenerdig, von der Achalmstraße her. Sie ist zu Fuß, sowohl für die angrenzenden Bewohner, als auch aus dem Pfullinger Zentrum über den angrenzenden Fuß- und Radweg erreichbar. Hangseitig, im nicht mehr natürlich belichteten Teil des Sockelgeschosses, entsteht Raum für einen Hausmeisterservice der Baugenossenschaft Pfullingen. Unter der Kindertagesstätte befindet sich eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen. In diesem Untergeschoss sind dann auch die Abstellräume für die Wohnungen sowie die Haustechnik untergebracht.

Die vier Einzelhäuser auf dem Sockel gruppieren sich um einen halbprivaten geschützten Außenraum. Um die Gemeinschaft zu stärken und ein Zusammenleben für möglichst viele Generationen zu schaffen, entsteht ein grüner Wohnhof. Neben einem Spielplatz bietet der Hof auch Raum zum Verweilen. Zudem sind die Häuser über Erschließungsstege miteinander verbunden. Diese, teilweise aufgeweiteten, Stege bieten Platz zum Verweilen, Reden oder einfach Möglichkeiten die schöne Aussicht zu genießen. Um den gemeinschaftlichen Gedanken zu stärken wird ein Dachgarten angeboten. Dieser ist für alle Bewohner offen und leistet einen zusätzlichen Beitrag für den Austausch untereinander. Im Erdgeschoss der Anlage sind entlang der Achalmstraße zudem Gewerbeeinheiten geplant, sie sollen den halböffentlichen Raum zusätzlich beleben und die angrenzenden Bewohner ebenfalls mit einbeziehen. Insgesamt sind ca. 2.110 m² Wohnfläche geplant. Diese verteilen sich auf 25 barrierefreie 2, 3, 4 bzw. 5-Zimmerwohnungen. Alle Wohnungen haben Balkone oder großzügige Dachterrassen, die in Richtung Süden und somit entgegen der Schallemission der B 312, ausgerichtet sind.

Durch die unterschiedliche Anordnung bzw. Mischung der verschiedenen Wohneinheiten entstehen vier Einzelhäuser mit eigenem Erscheinungsbild. Sie unterscheiden sich zwar in Form und Farbe, bilden aber übergeordnet eine Einheit.

Pfullingen, 01.07.2020

Oehrlé

Grube