

Fachbereich 4
Ersteller: Jan Grube
Az.: A022.32; 621.49
Datum: 05.02.2024

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Bauausschuss	05.03.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	7.
Gemeinderat	19.03.2024	Beschlussfassung	öffentlich	10.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hinterer Spielbach - 2. Änderung" hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Bezugsdrucksache(n) 019/2021
036/2023

Anlage(n): Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
1a. Zeichnerischer Teil (Planteil) vom 01.02.2024
1b. Schriftlicher Teil (Textteil) vom 01.02.2024
2. Begründung (inklusive Anlagen 1 – 4) vom 01.02.2024
3. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.11.2023

Beschlussvorschlag:

1. Für den in Anlage 1a gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ einzuleiten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB Anwendung.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ mit Begründung in der Fassung vom 01.02.2024 und Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt.
3. Der Entwurf der zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ aufgestellten örtlichen Bauvorschriften

mit Begründung in der Fassung vom 01.02.2024 und Vorhaben- und Erschließungsplan wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Unterlagen im Internet nach § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt.

Stefan Wörner
Bürgermeister

Sachverhalt

Allgemein

Nach § 12 Abs. 1 S. 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 S. 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.

Planungsbedürftiges Vorhaben

Um das geplante Vorhaben „Hinterer Spielbach 2“ realisieren zu können ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, da innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Hinterer Spielbach“, der durch ortsübliche Bekanntmachung am 9. Juli 1999 in Kraft getreten ist, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, das geplante Vorhaben derzeit nicht zulässig ist.

Handlungsprogramm WOHNEN

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ zur Anwendung kommen. Mit dem „Pfullinger Modell der kommunalen Baulandentwicklung und sozialgerechten Bodennutzung“ soll u. a. die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie die Miete angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gestärkt werden, sozialgebundener Mietwohnraum geschaffen werden und Haushalte mit geringem Einkommen bei der Wohnraumversorgung gefördert werden.

Städtebauliches Konzept

Die bestehende Nutzung Lagerhalle und Servicegebäude soll zukünftig mit Büroflächen aufgestockt werden. Zusätzlich sieht die neue Planung die Überbauung des verbleibenden Grundstücks mit einer Tiefgarage und darüber liegenden Wohnungen vor.

In der obersten Ebene der fünfgeschossigen Bebauung sollen am höchsten Punkt Büroflächen für die Firma entstehen. Die Wohnungen, sind als Dreibund um einen Treppenturm mit dazwischenliegendem Aufzug organisiert. Das Wohnungsgemeinde reicht von Zweizimmer- bis Vierzimmerwohnungen.

Die kleineren Wohnungen liegen in den unteren Ebenen, das oberste Geschoß wird als Bürofläche für die eigene Verwaltung genutzt.

Das Gebäude ist nach Süden und Westen orientiert, in diesen Sonnenrichtungen liegen auch die begrünten Balkonanlagen der einzelnen Wohnungen. Die Fassaden sind teilweise begrünt, insbesondere zur Achalmstraße, zur Straße „Steinmauer“ und zur Straße Hinterer Spielbach.

Der einfache klare Baukörper wird durch sichtbar belassene Decken horizontal strukturiert. Die seitlich über zwei Geschosse versetzten Balkone lassen den Bewuchs mit größeren Büschen und kleinen Pflanzen zu. Alle Wohnungen sind barrierefrei erschlossen, die fußläufige Erschließung erfolgt über die Achalmstraße.

Über den bestehenden eingeschossigen gewerblichen Nutzungen kann für ausgewählte Gebiete kostengünstiger Wohnraum erstellt werden, der einen effizienteren und schonenderen Umgang mit der Ressource Land sicherstellt und die kontinuierliche Ausdehnung des Siedlungsgewebes und dem damit verbundenen Landverbrauch entgegenwirkt.

Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterliegt grundsätzlich denselben Verfahrensvorschriften wie (andere) Bebauungspläne. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit der Stadt Pfullingen – der Vorhabenträger hat sein Vorhaben im Gestaltungsbeirat der Stadt Pfullingen vorgestellt und sein Vorhaben erläutert – abgestimmt. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ wurden folgende Gutachten erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse, Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Einschätzung der klimatischen Auswirkungen und Schalltechnische Untersuchung, die dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hinterer Spielbach – 2. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird, im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Eine entsprechende Bürgerinformationsveranstaltung hat bereits am 13.09.2023 stattgefunden.

Pfullingen, den 01.02.2024

gez.
Timo Kühnel
Fachbereichsleitung
Fachbereich 4 – Stadtentwicklung und Baurecht

gez.
Jan Grube