

## Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

24.196

Dienststelle

Fachgebiet Stadtplanung

Datum

29.05.2024

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Bau- und Umlegungsausschuss	X		24.06.2024
Gemeinderat	X		24.06.2024

### Betreff

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hubertus-Quartier"

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
- c) Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB
- d) Abschluss eines Durchführungsvertrages

### Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat **beschließt** gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hubertus-Quartier“ entsprechend dem im Lageplan vom 04.06.2024 abgegrenzten Bereich (Anlage 1) aufzustellen.
- b) Der Bebauungsplan **wird** im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung **durchgeführt**.
- c) Der Gemeinderat **beschließt** die freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange.
- d) Ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zur Tragung der Planungs- und Gesteuerungskosten zwischen den Vorhabenträger und der Stadt **ist** entsprechend **auszuarbeiten**.

### Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hat die Beschlussvorlage **finanzielle Auswirkungen** oder werden Finanzmittel bewirtschaftet?  nein  **ja, weitere Ausführungen**

Es handelt sich um einen  Grundsatzbeschluss (Kostenschätzung)  
 Baubeschluss (Kostenberechnung)

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme **insgesamt:**  
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 3000,00

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?  
 ja, Haushaltsansatz insgesamt: 240.000 bei  
     Sachkonto: 443610000  
     Kostenstelle / Investition: 261000000  
 Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?  
 ja  nein, überplanmäßige Auszahlung  
     Höhe von  
     Deckung bei  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:  
 erwartete Mindereinnahme:  
 nein: Ist eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich?  
 nein  ja bei  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:  
     Deckung durch  
     Sachkonto:  
     Kostenstelle / Investition:

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?  
 nein  ja, Personalkosten  
     Sachkosten  
     Abschreibungen

Feststellungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (Raumprogramme, Kennzahlen, u.ä.):

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Förderprogramme)?  
 nein  ja,  
     Name: Erstattung von privaten Unternehmen  
     Höhe: 3000,00  
     Sachkonto 348700000  
     Kostenstelle 261000000  
 Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?  
 nein  ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Auswirkungen auf den **Klimaschutz:**  positiv  keine  negativ

### **Kurzbeschreibung des Sachverhalts:**

Auf dem Grundstück Hubertusstraße 19 befindet sich ein leerstehendes Autohaus. Die Nutzung wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben.

Der Vorhabenträger hat ein städtebauliches Konzept im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Um dieses Konzept planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) ist zudem ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu erstellen. Die Planung wird in einem Durchführungsvertrag gesichert.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird dieses im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf freiwilliger Basis wird aus Transparenzgründen eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vorgenommen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann abgesehen werden, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

### **Ausführliche Begründung:**

Zur städtebaulichen Wiedernutzbarmachung des ca. 0,56 ha umfassenden Areals des ehemaligen Autohauses Grethel, welches zwischen der Bundesstraße B 500 und der Schwarzwaldstraße liegt, soll ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Das geplante Vorhaben befindet sich zwischen der westlich gelegenen Wohnnutzung mit seinen Einzel- und Reihenhäusern und dem von Ost und Nord angrenzenden gewerblich genutzten Flächen mit heterogener Bebauung. In nächster Nähe befindet sich der Wohnmobilhafen und ein geplantes Pflegeheim.

Aktuell wird von einer planungsrechtlichen Gemengelage ausgegangen.

Die Oos mit dem Abzweig des künstlichen Mühlkanals zum nicht mehr bestehenden Sägewerk (Aufgabe des Betriebes um 1980) befinden sich angrenzend bzw. im Planungsgebiet.

Die Planung sieht vor, mehrere Wohngebäude um einen hochgelegenen Quartiersplatz herum zu errichten. Der ruhende Verkehr soll unterhalb des Quartiersplatzes untergebracht werden. Im Quartier ist ebenfalls ein geringer Anteil gewerblicher Fläche untergebracht. Im Weiteren wird auf die Anlage 6 mit der Beschreibung des Vorhabenkonzeptes verwiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das beschriebene Konzept in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichern zu können. Das Konzept folgt dem Konzept der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird dieses im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das vorliegende Verfahren sieht auf freiwilliger Basis eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden vor. Gemäß § 13 Abs. 3 Nr.1 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet, ein Umweltbericht wird daher nicht erstellt.

Der Bebauungsplan kann aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt gemischte Bauflächen dar.

Es soll ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, in dem sich der Vorhabenträger zu Durchführung des Vorhabens auf eigene Kosten innerhalb einer bestimmten Frist und gegebenenfalls zur Durchführung weiterer Maßnahmen verpflichtet.

**Anlagen:**

- Anlage 1 Lageplan mit Geltungsbereich, Stand 04.06.2024
- Anlage 2 Luftbild mit Geltungsbereich, Stand 04.06.2024
- Anlage 3 Auszug Flächennutzungsplan, Stand 04.06.2024
- Anlage 4 Präsentation Gestaltungsbeirat mit Empfehlung, 15.04.2024/08.05.2024
- Anlage 5 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,  
16.05.2024
- Anlage 6 Konzeptbeschreibung, Stand 01.06.2024