

Federführendes Amt	Planungs- und Baurechtsamt
--------------------	----------------------------

**Beratungsfolge**

**Beschlussfassung**

		<b>Termin</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Nichtteiln.</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	<b>05.11.2024</b>			

**Betreff:**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen am Erlenbach", Gemarkung Mühlacker  
- Aufstellungsbeschluss und Verfahrenseinleitung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Wohnen am Erlenbach“ Gemarkung Mühlacker gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. S. d. § 12 BauGB mit Geltungsbereich gem. Anlage 2 vom 22.10.2024 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Die Verwaltung wird beauftragt eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freiwillig durchzuführen

**Anlagen:**

1. Antrag auf Verfahrenseinleitung mit Projektbeschreibung
2. Geltungsbereich, Stand 22.10.2024

**Sachdarstellung:**

**a) Planungsanlass**

Die Wohnbau Oberriexingen beabsichtigt auf dem Flurstück der Erlenbachstraße 1 eine wohnbauliche Nachverdichtung. Zukünftig sollen hier zwei Baukörper entstehen, wobei eines der beiden Gebäude als sozial-therapeutisches Wohnheim mit Tagesbetreuung geplant ist. Eine Tiefgarage soll von der Goethestraße aus anfahrbar sein und beide Baukörper bedienen. Die Garage soll über dem Hochwasserniveau HQ 100 liegen. Im Rahmen der Überplanung des Gebiets soll der bisherige Gebäudebestand abgebrochen werden und ein Großteil der vorhandenen Grünfläche und des Baumbestands soll entfallen.

**b) Verfahren**

Für die Realisierung der Planung wird die Änderung bzw. Schaffung von Planrecht erforderlich. Die Verwaltung schlägt vor, das Verfahren als vorhabenbezogenen Bebauungsplan i. S. d. § 12 BauGB durchzuführen. Diese Verfahrensart ermöglicht es, über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehende Regelungen zu treffen. Damit können u.a. gestalterische Vorgaben, die die Verwaltung an diesem sensiblen Standort für dringend erforderlich hält, bauleitplanerisch fixiert und also dauerhaft gesichert werden, indem die konkrete Ausgestaltung des Bauwerks Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Übrigen als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die Umweltprüfung

nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe zu Arten verfügbarer umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 abgesehen werden.

Die Verwaltung schlägt vor die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dennoch freiwillig durchzuführen, um die Öffentlichkeit frühzeitig über die angedachte Nutzung auf dem Grundstück zu informieren. Weiterhin können die Stellungnahmen der Fachbehörden (insb. Wasserrecht und Naturschutz) zu Erkenntnissen führen, die für den weiteren Verfahrensverlauf wichtig sind.

Die anfallenden Planungskosten sind durch den Vorhabenträger zu entrichten.

**c) Antragstellung**

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens ist beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Antrag des Vorhabenträgers (§ 12 Abs. 2 BauGB) auf Verfahrenseinleitung. Die Wohnbau Oberriexingen hat den Antrag mit inzwischen aktualisierter Projektbeschreibung (therapeutische Nutzung) am 20.06.2024 eingereicht (Anlage 1).

Hinsichtlich des Nutzungsvorschlags des Vorhabenträgers ist anzumerken, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen des laufenden Planverfahrens festgelegt werden. Dabei liegt das Augenmerk auf der städtebaulich bestmöglichen Lösung für das Projekt. Diese wird im Rahmen des Planentwurfs erarbeitet.

**d) Gebietsabgrenzung - Geltungsbereich**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen am Erlenbach“ liegen die Flurstücke der Nummern 1696 und 1696/1.

Der Räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Erlenbachstraße, im Süden durch den Erlenbach, im Osten durch die Bahnhofstraße und im Westen durch das Nachbaugrundstück Erlenbachstraße 7 mit der Flurstücksnummer 1698/2.

Ein Nachweis der Verfügungsberechtigung (Kaufvertrag) liegt vor.

**e) Weiteres Vorgehen**

Das Projekt wurde bereits dem Gestaltungsbeirat in der Sitzung vom 18.09.2024 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat hat dem Vorhabenträger einige Handlungsempfehlungen zur Anpassung der Planung vorgeschlagen. Diese werden derzeit in die Planung eingearbeitet.

Im weiteren Verfahren stehen nun die freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und die Ausarbeitung eines Planentwurfs an.

**f) Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des in Anlage 2 festgelegten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Erlenbach“ zu fassen

L u t z e

Finanzielle Auswirkungen:		Sachkonto:	Kostenstelle/ Investitionsauftrag:
Personalkosten:			
Klimarelevanz (Ja/Nein):	Ja	Stichwort:	Versiegelung