



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Südöstliche Mühltorstraße“

Hier: Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB im Regelverfahren, Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs.1, 4 Abs.1 BauGB

Az: 621.24; 023.22 – Ob/Schm
Amt: Stadtbauamt SG 1
Datum: 30.08.2023

Beratung

- Bau- und Umweltausschuss am 20.09.2023
 Verwaltung- und Finanzausschuss am
 Gemeinderat am
 öffentlich nicht öffentlich

Beschluss

- Bau- und Umweltausschuss am
 Verwaltung- und Finanzausschuss am
 Gemeinderat am 27.09.2023
 öffentlich nicht öffentlich

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
02.12.2020	GR Vorlage 2020 Nr. 125
24.03.2021	GR Tischvorlage 2021 Nr. 27
13.07.2022	GR Vorlage 2022 Nr. 73
24.05.2023	GR Vorlage 2023 Nr. 77

Beschlussvorschlag

1. Für das Grundstück Flst. Nr. 329 an der Mühltorstraße wird ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB eingeleitet.
2. Ziel der Bebauungsplanung ist die Entwicklung von Flächen zur Schaffung von Mietwohnungen.
3. Die Planung im Vorentwurf mit Anlagen sowie der Vorhaben -und Erschließungsplan, gefertigt von Zoll Architekten, Stuttgart, wird gebilligt.
4. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird durchgeführt.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, das Weitere zu veranlassen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:

Kosten der Maßnahme:

Bisher verbraucht:

Restmittel:

Außer/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

beschlossen

einstimmig

mit Gegenstimmen

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

nicht beschlossen

Stimmverhältnis:

Enthaltungen:

1. Sachverhalt, Änderung der Rechtslage

Die bisher als Gärtnerei genutzten Grundstücke an der oberen Mühltorstraße wurden Anfang 2013 zur Auflösung einer Erbengemeinschaft zwangsversteigert. Der Erwerber ließ die leerstehenden Wohngebäude an der Mühltorstraße sowie die Gewächshäuser danach abbrechen, die Fläche sollte mit einer sozialen Einrichtung bebaut werden. Die Planung wurde 2015 von einem mobilen Gestaltungsbeirat begleitet. Diese Bebauung kam in der Folge nicht zu Stande. Seitdem liegt das Gelände, angrenzend an den städtischen Spielplatz, brach.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 einen mobilen Gestaltungsbeirat zur qualifizierten fachlichen Beurteilung der aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgehenden städtebaulichen Grundlagenplanung von drei Planungsbüros eingesetzt. Hierbei erhielt das Konzept des Planungsbüros Zoll Architekten und Stadtplaner aus Stuttgart den ersten Rang und wurde mit der Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt. In den städtebaulichen Entwurf wurden die Anregungen und Hinweise des Gestaltungsbeirats übernommen und in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt im Auftrag des Grundstückseigentümers und Investors vom Architekturbüro Zoll der vorliegende Vorentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südöstliche Mühltorstraße“ erarbeitet.

Auf dieser Basis wurde das Bauleitplanverfahren zur Schaffung des Baurechts für das Projekt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a/13b BauGB (beschleunigtes Verfahren/Einbeziehung von Außenbereichsflächen) eingeleitet.

Mit Urteil vom 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht den § 13b BauGB für nicht anwendbar erklärt, weil die Vorschrift gegen Europarecht verstößt. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Das Bundesverwaltungsgericht verweist auf die Durchführung des Regelverfahrens, d.h. mit allen Verfahrensschritten und Unterlagen **einschließlich eines Umweltberichts**.

Deshalb ist das bisher bis zur Offenlage fortgeschrittene Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren neu zu starten. Die formalen Verfahrensschritte gem. BauGB sollen wiederholt werden, um größtmögliche Rechtssicherheit zu erlangen. Daher wird zunächst die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Sollten noch Änderungen erfolgen, so besteht im Rahmen der späteren Offenlage für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange nochmals die Möglichkeit, Stellung zu nehmen.

2. Planungsverfahren, Grundzüge der Planung

Die Fläche ist im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. In der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2035 ist diese innerstädtische Fläche teils als gemischte Baufläche, teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Für den nun konkret vorliegenden städtebaulichen Planungsentwurf sollen mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 und § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Zur Anwendung kommt das Regelverfahren.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Entlang der Mühltorstraße besteht bereits heute ein Baurecht für eine straßenbegleitende Bauzeile (vorhandene Baulinie vom 18.01.1882).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Lageplan zum Vorentwurf dargestellt (s. Anlage) und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flst. Nr. 329 mit ca. 1 ha Fläche.

Auf dem Grundstück sind 8 Mehrfamilienhäuser auf einer gemeinsamen Tiefgarage mit 122 Pkw-Stellplätzen geplant. Es sollen ca. 74 Wohneinheiten mit 2-4 Zimmern entstehen (siehe Vorhabenbeschreibung des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Derzeit wird noch geprüft, ob zusätzliche oberirdische Besucherstellplätze eingeplant werden können.

Der Investor will die Wohnungen im Bestand halten und vermieten. Eine Umwandlung in Eigentumswohnungen ist nicht vorgesehen.

3. Verkehrserschließung/Verkehr

Die Verkehrserschließung des Planbereiches ist über das bestehende Straßennetz gegeben. Die Zufahrt zur dreigeteilten Tiefgarage mit über 100 Plätzen erfolgt von der Mühltorstraße aus.

Der private, ruhende Verkehr im Planbereich soll mit dem üblichen Schlüssel von 1,5 Stpl. je Wohneinheit vollständig auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

Die Prüfung der Verkehrssituation in der Mühltorstraße im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (BS-Ingenieure, Ludwigsburg vom Juni/Dezember 2022) hat ergeben, dass das Bauvorhaben (einschl. BA 02) als mit der vorhandenen Umgebung verkehrlich verträglich eingestuft werden kann.

Die in der Mühltorstraße derzeit bestehende Verkehrsbelastung ist nicht auf das geplante Bauvorhaben zurückzuführen, sondern hat ihre Ursache in bereits bestehenden Überlastungen im Kreuzungsbereich Heilbronner Straße (B27) / Ilfelder Straße (L1105) und am Knoten B27/Stuttgarter Straße, die zu Ausweichverkehren durch die Mühltorstraße führen.

Von Seiten der Stadt wird eine Verlagerung des Knotens Heilbronner Straße (B27) / Ilfelder Straße (L1105) aktiv vorangetrieben. Im Rahmen dieses Projektes können weitere Weichenstellungen zur Entlastung der Mühltorstraße getroffen werden.

Außerdem hat die Stadt für das Land eine Abbiegespur am Knoten B27/Stuttgarter Straße gebaut, die für eine weitere Entlastung der problematischen Verkehrssituation auf der Bundesstraße sorgt.

Mit diesen und ggf. weiteren, vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen in der Mühltorstraße, kann dort eine wesentliche Verbesserung erzielt werden.

Das Vorhaben an sich sowie der mögliche 2. BA sind laut Verkehrsgutachter für die Mühltorstraße bzgl. motorisierten Verkehrs verträglich.

Die fußläufige und Radanbindung erfolgt über die Mühltor- und Kanalstraße und wird zukünftig auch die direkte Verbindung über die neue Schleusenbrücke ans westliche Neckarufer beinhalten. Westlich des Gebiets wird die vorhandene Fußverbindung über den Spielplatz als Grünfuge verkehrlich aufgewertet.

4. Entwässerung

Das Schmutzwasser soll in Richtung Kanalstraße abgeleitet werden. Im gesamten Wohngebiet wird als Entwässerungskonzept ein Trennsystem vorgesehen. Die nicht behandlungsbedürftigen Oberflächenwässer (Fahrbahn-, Wege und Dachflächen, ...) werden einer unterirdischen Versickerungsanlage (Boxenrigole) zugeführt. Andere Oberflächenwässer können zuvor über eine begrünte Entwässerungsmulde gesammelt und ebenfalls zur Versickerung gebracht werden.

Um die Versickerung sämtlicher Oberflächenwässer zu gewährleisten, ist der Bau einer unterirdischen Versickerungsanlage mit ca. 380 m³ Mindestvolumen geplant, um ausreichend Volumen für ein 100-jähriges Regenereignis zur Verfügung stellen zu können.

Retentionsflächen für Regenwasser entstehen auch auf begrünten Dachflächen im Innern des Baugebiets.

5. Energiekonzept

Die Strom- und Wärmeversorgung soll über PV-Anlagen, einem Biogas BHKW und Luft/Wasser-Wärmepumpen erfolgen. Der Gebäudestandard soll die gesetzlichen Vorgaben (Erngiestandard) unterschreiten.

In der Tiefgarage sind Ladesäulen und Wallboxanschlüsse vorgesehen. Das Energiekonzept wird im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert.

6. Artenschutz, Umweltplanung, Grünordnungsplanung

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts zur Unzulässigkeit des 13b-Verfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und unter Einbeziehung von speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Konzeption erstellt (s. Anlage), der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Außerdem wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die erforderlichen Maßnahmen zeichnerisch darstellt.

Das Plangebiet wird in diesem Umweltbericht detailliert analysiert und bewertet sowie hinsichtlich der geplanten Bebauung beurteilt. Der Ausgleichsbedarf bemisst sich nach der ökologischen Wertigkeit, dem Umfang der Eingriffsflächen und der Schwere der Beeinträchtigungen. Des Weiteren werden Maßnahmen beschrieben, mit denen erhebliche

nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, vermindert oder, soweit erforderlich und möglich, ausgeglichen werden können.

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist integriert. Die verschiedenen planinternen Maßnahmen zur Minderung der Eingriffserheblichkeit wirken sich unmittelbar auf die Berechnung des Ausgleichsbedarfs aus. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von -130.110 ÖP kann durch den Auftrag von Oberboden auf landwirtschaftliche Flächen und dem Erwerb von Ökopunkten über das Kompensationsverzeichnis ausgeglichen werden. Somit wird aus bau- und naturschutzrechtlicher Sicht ein vollständiger Ausgleich erreicht.

Ferner sind die Regelungen zum Artenschutz des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt vor (VEILE 2021). Im Ergebnis sind keine geschützten Artengruppen nach § 44 BNatSchG betroffen.

Aufgrund der hohen Individuendichte an Mauereidechsen nordwestlich des Plangebiets, wird die Errichtung eines Reptilienschutzzaunes als Einwanderungsbarriere in das Baufeld notwendig.

Die Ergebnisse der o.g. Untersuchungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Fläche wird regelmäßig gepflegt, um das Einwandern von besonders geschützten Arten zu vermeiden.

7. Archäologie/Denkmalschutz

Das Plangebiet ist vollständig als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG ausgewiesen. Es ist daher vor einer Bebauung eine eingehende archäologische Untersuchung erforderlich.

Denkmalpflegerisch wird das Plangebiet vom Landesamt für Denkmalpflege (LAD) als hoch bedeutend für die Stadt eingestuft. Als besonders eindrucksvoll angesehen wird im äußeren Bild die südöstliche Ansicht von Lauffen Stadt mit den direkt auf der Mauer sitzenden Giebeln der Anwesen der Oberen Berggasse sowie den unterhalb angrenzenden Weingärten.

Obwohl im Bereich des jetzigen Plangebietes bereits eine jüngere Bebauung erfolgte, ist die Talaue vor der Stadt als wichtiger Grünzug und als „grüner Sockel“ für die Stadt Lauffen für Einheimische wie für Besucher noch gut erkennbar und erfahrbar (Vorlage 2020 Nr. 125, II. Städtebauliches Konzept/Grundlagenplanung, GR 02.12.2020)

Hierzu ist anzumerken, dass eine ungestörte Nahsicht über die Talaue hinweg auf die Stadtmauer nur von der B 27 aus möglich ist und die geplante Neubebauung vom Standort der B 27 aus lediglich die bestehenden Gebäude auf der Nordseite der Mühltorstraße verdecken wird. Durch den starken Bewuchs der Uferböschung, der zukünftig noch durch den Bewuchs auf dem Lärmschutzwall verstärkt wird, ist eine direkte Sichtbeziehung über das Vorhaben zur Stadtmauer nur in der laubfreien Zeit gegeben.

Ein Vertreter des LAD hat bei der Bewertung der städtebaulichen Entwürfe durch den Gestaltungsbeirat am 03.03.2021 mitgewirkt und keine grundsätzlichen Einwände gegen die städtebauliche Ausformung der geplanten Bebauung erhoben.

Bei der Bewertung des Planungskonzepts durch den Gestaltungsbeirat wurde folgendes ausgeführt:

Ein Entwurf, der Synergien in den Bestand aufzeigt und die richtige Antwort in Hinblick auf Dichte und den Umgang mit dem Vorhandenen findet und der historischen Stadt, der prägenden Stadtmauer, die Priorität belässt.

Die Gestaltung der Gebäudekörper und Dachflächen, insbesondere im Hinblick auf die Integration einer vorgeschriebenen PV-Nutzung und Dachbalkone/Dachfenster, wurde in diesem Sinne mit dem Vorhabenträger abgestimmt und im Vorhabenplan festgeschrieben.

8. Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen die Verkehrsimmissionen von der südlich gelegenen B27 aus. Im Lärmgutachten wurden verschiedene Szenarien (mit/ohne Lärmschutzwall verschiedener Höhen entlang der B 27) durchgerechnet.

Die Werte der Lärmimmissionen sind an der Obergrenze, jedoch können diese sowohl mit den aktiven Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) als auch mit passiven Maßnahmen (Lärmschutzfenster) deutlich gesenkt werden.

Die Höhe und Ausführung des Lärmschutzwalls soll 3,50 m über Fahrbahnoberkante B 27 betragen.

Zu beachten ist, dass im südöstlichen Teil der Fläche der Lärmschutzwall ggf. erst später ergänzt werden kann, da diese Flächen noch einige Jahre unbebaut für die spätere Brückenbaustelle vorgehalten werden muss.

Durch den vorhabenbedingten Verkehr kommt es im Bereich Mühltorstraße zu einer leichten Erhöhung der Werte, die aber durch die abschirmende Wirkung des Vorhabens überkompensiert werden.

9. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächenbilanz

Entsprechend der ablesbaren Nutzungsstruktur in der Umgebung befindet sich das Plangebiet inmitten bestehender Wohnbauflächen. Daher ist im Plangebiet eine **Wohnnutzung als Mietwohnraum** vorgesehen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Begründung Bebauungsplan). In einer Wohnung im EG von Haus 1 ist eine private Großtagespflege vorgesehen. Auch diese überschaubare Kindertageseinrichtung ist mit der Umgebungsnutzung vereinbar.

- 75 Wohneinheiten mit insgesamt **ca. 5.288m²** Wohnfläche
19 x 2 Zimmer
43 x 3 Zimmer
11 x 4 Zimmer
2 x 3,5 Zimmer
 + Geplant: 1 Wohneinheit als Großtagespflege in Haus 1
- **114 TG** - Kfz-Stellplätze und 4 Außenstellplätze = **118 gesamt** (113 Stellplätze erforderlich für Wohneinheiten)
- 150 Fahrradstellplätze
- Grundstücksgröße: 9.364 m²
- Bruttogrundfläche: ca. 2.410 m²
- Bruttogrundfläche TG: ca. 4754 m²
- GRZ ca. 0,26
- Gebäudehöhe, Trauf- und Firsthöhe: gem. Schnitte/Ansichten

14. Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche	Anteil
Plangebiet mit acht Einzelhäusern (Wohnnutzung)	9.364 m ²	100 %
Grundfläche Hauptbaukörper	2.406 m ²	26 %
Davon befestigte Flächen:		
Hoffläche	759,8 m ²	8 %
Zufahrt TG	142,7 m ²	1,5 %
Wegeflächen	539,8 m ²	6 %
Private Grünflächen	5.465,7 m ²	58 %
Außenfläche Großtagespflege	50 m ²	0,5 %
Geltungsbereich	9.364 m²	100,0 %

Grünordnerische und ökologische Maßnahmen.

Diese reichen von der Dachbegrünung bis hin zur Anlage von Einzelbäumen und Flächen für Sträucher sowie Gärten. Im südlichen Teil wird der neue Lärmschutzwall vollständig begrünt/bepflanzt und ergänzt das vorhandene straßenbegleitende Biotop.

Mit der Dachbegrünung wird eine Retentionsfläche für Regenwasser geschaffen. Solaranlagen/Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen zugelassen werden.

Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterische Ausführung des Vorhabens ist im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt: Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dacheindeckung, Fassadengestaltung, Stützmauern, Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplatzverpflichtung.

Vorhalten einer Bedarfsfläche für die Baustelleneinrichtung der B27 Neckarbrücke

Im Südwesten des Plangebietes ist eine temporäre Fläche ausgewiesen. Diese wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahme/Brückenbau B27 als Baustelleneinrichtung benötigt und ist nur bis zur Durchführung dieser Maßnahme zeitlich festgesetzt. Im zeitlichen Anschluss wird auf dieser Fläche das festgesetzte Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern realisiert.

10. Planungsstand, Verfahren, Kostentragung, Durchführungsvertrag

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde der städtebauliche Entwurf präzisiert und mit dem Investor abgestimmt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats wurden eingearbeitet sowie wichtige Fragestellungen wie z.B. nach einer Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall, passiver Lärmschutz) weiter aufbereitet und zur weiteren Entscheidung durch den Gemeinderat vorbereitet.

In einem Planungskostenvertrag vom November 2020 wurde die Übernahme aller Planungskosten einschließlich der erforderlichen Rechtberatungskosten geregelt.

Die für das Verfahren erforderlichen Gutachten/Untersuchungen, wie zum Artenschutz, Ökologie, Verkehr, Schallschutz/Lärm, Geologie, Kampfmitteln und Entwässerung liegen dem Vorentwurf der Begründung bei.

Als weitere Anforderung an einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan schreibt § 12 BauGB den Abschluss eines Durchführungsvertrages mit dem Investor vor. Darin muss der Investor erklären, dass er zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. Des Weiteren muss er sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

Im Durchführungsvertrag können in Abstimmung zwischen Stadt und Investor noch weitere Sachverhalte wie z.B. Einrichtung einer Großtagespflege, Übernahme von Nutzungsbindungen (sozial gebundener Wohnraum), Einzelheiten der Auftragsvergabe an Baufirmen und Ingenieure, Haftungs- und Versicherungsfragen, Kosten der Grundstücksentwässerung, Verfahren bei Grundstücksveräußerung, Kostentragung der Erschließungsanlagen und Übertragung der erforderlichen Flächen an die Stadt (Grünfuge, Entwässerung), Sicherheitsleistungengeregelt werden.

Über die anzuwendenden Regelungen ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

11. Weiteres Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss soll im September öffentlich bekannt gemacht werden. Gleichzeitig werden die Träger öffentlicher Belange und die Fachbehörden zur Stellungnahme aufgefordert und die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit für Anregungen und Stellungnahmen.

Es wurden bereits die vorgeschriebenen Verfahrensschritte für das Bebauungsplanverfahren unter Anwendung des inzwischen nicht mehr anwendbaren § 13b BauGB bis zur Offenlage durchgeführt. Die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange sind somit – bis auf die ergänzten Unterlagen (Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und Grünordnungsplan) - bereits umfassend über die Planung informiert. Mit den ergänzten Unterlagen wird nun die frühzeitige Beteiligung erneut durchgeführt.

Danach werden die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und falls erforderlich in die Unterlagen eingearbeitet. Parallel dazu wird ein Durchführungsvertrag mit dem Investor erarbeitet.

Die endgültige Entwurfsaufstellung soll anschließend erfolgen. Anschließend wird eine öffentliche Auslegung des Entwurfes (Offenlage) und die förmliche Beteiligung der Fachbehörden und der TöB für die Dauer eines Monats durchgeführt. Nach Auswertung der hierbei eingegangenen Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss erfolgen, falls keine relevanten Planänderungen erforderlich werden.

12. Finanzierung

Die Planungs- und Erschließungskosten sind entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen vollständig durch den Vorhabensträger / Investor zu tragen.

Die Stadt Lauffen a.N. unterstützt die Entwicklung des Bebauungsplans durch die Verfahrensbegleitung und Steuerung durch das Stadtbauamt.