

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat
am 19.09.2023
Beschluss**

öffentlich

**Bebauungsplanverfahren „Ärztehaus Tübinger Straße“
- Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
inklusive Vorhaben- und Erschließungspläne sowie örtliche Bauvorschriften
„Ärztehaus Tübinger Straße“**

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, für den im Lageplan vom 19.09.2023 des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart dargestellten räumlichen Geltungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Vorhaben- und Erschließungsplänen nach § 12 BauGB sowie die Erstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Abs. 1 LBO.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Entsprechend den Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.
4. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen und die örtlichen Bauvorschriften wird die Bezeichnung „Ärztehaus Tübinger Straße“ verwendet.
5. Die Beschlüsse des Gemeinderates zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen und der örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gubser I“, auf Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich einer verträglichen, nachhaltigen und zukunftssträchtigen städtebaulichen Planung, aktiv mit den Eigentümern, zu prüfen.

II. Sachdarstellung

Auf den Flurstücken Nr. 18, 3922/1 und 3922/2 in der Tübinger Straße Ecke Dornröschenweg ist die Errichtung eines Ärztehauses mit Arztpraxen sowie ergänzender Wohnnutzung geplant. Für den Bereich gilt derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gubser I“, der am 29.03.2007 in Kraft getreten ist.

Aufgrund der damaligen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) sowie zum Maß der baulichen Nutzung lässt sich das geplante Vorhaben nicht realisieren. Um die ärztliche Versorgung der Gemeinde Steinenbronn zu sichern, sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Da die Hochbauplanung bereits weit vorangeschritten ist, ist angedacht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch aufzustellen. In diesem Rahmen hat die Gemeinde die Möglichkeit, die planungsrechtlichen Grundlagen für ein spezifisches Vorhaben zu schaffen und hat hierbei weitergehende Regelungsinstrumente als in einem „Angebotsbebauungsplan“. Es können z. B. konkrete Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung der Gebäude getroffen werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Gemeinde außerdem nicht an den Vorgaben des § 9 BauGB gebunden.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist des Weiteren ein Durchführungsvertrag erforderlich, in dem sich der Vorhabenträger zumindest verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen und das geplante Vorhaben in einer bestimmten Frist umzusetzen. Darüber hinaus können weitere vertragliche Regelungen getroffen werden. Der Durchführungsvertrag wird bis zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a in Verbindung mit den Regelungen des § 13 BauGB in Anspruch genommen werden. Konkret wird, wie gesetzlich vorgesehen, auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz verzichtet.

Aktuell wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. der Vorhaben- und Erschließungspläne und die örtlichen Bauvorschriften erarbeitet.

Unabhängig von dem vorliegenden Vorhaben der Realisierung des Ärztehauses sollten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gubser I“ einer Prüfung unterzogen werden. Hierbei sollte vor allem das Augenmerk auf das Thema Art der baulichen Nutzung und die Möglichkeiten einer maßvollen Nachverdichtung im Innenbereich der Gemeinde, in einem ortstypischen Maßstab, gelegt werden. Die aktuellen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung sowie dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden sind ebenso zu berücksichtigen wie der Erhalt einer für die Gemeinde Steinenbronn angepassten Bauweise.

Geplant ist die Beschlussfassung zu Billigung des Bebauungsplanentwurfes in der Sitzung des Gemeinderates im Oktober 2023.

In der Sitzung am 19.09.2023 wird Herr Amiguet vom beauftragten Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH anwesend sein und den Verfahrensablauf mündlich erläutern.

III. Finanzierung

Das Bebauungsplanverfahren hat keine finanziellen Auswirkungen für die Gemeinde.

Der Durchführungsvertrag ist wesentliches Element des Planungsinstruments „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ und verpflichtet den Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Er regelt ferner die Kostentragungspflichten.

Anlagen:

Anlage 1 Abgrenzung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inkl. Vorhaben- und Erschließungsplänen und der örtlichen Bauvorschriften "Ärztehaus Tübinger Straße" vom 19.09.2023