

SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Technischer Ausschuss
am 06.02.2024
Vorberatung**

öffentlich

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplans "Vaihinger Straße (West) - 1.
Teiländerung"
- Empfehlungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat:

Variante A:

Dem Antrag vom 18.12.2023 (siehe Anlage 1 – nichtöffentlich) auf Änderung des Bebauungsplans „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ für die Flurstücke Nr. 517/4, 518, 519/1 und 520/2 in 71144 Steinenbronn, wird nicht zugestimmt.

Variante B:

1. Dem Antrag vom 18.12.2023 (siehe Anlage 1 – nichtöffentlich) auf Änderung des Bebauungsplans „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ für die Flurstücke Nr. 517/4, 518, 519/1 und 520/2 in 71144 Steinenbronn, wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB beauftragt, welcher die Kostenübernahme der Planungskosten durch ein qualifiziertes Planungsbüro und der im Rahmen der Planung erforderlichen Fachgutachten umfasst. Privatrechtliche Regelungen über die Kostenübernahme durch weitere durch die Planung Begünstigte bleiben hiervon unberührt.
3. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird nach Abstimmung mit dem Antragsteller dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.
4. Die mit dieser Beschlussvorlage gefassten Beschlüsse gelten als hinfällig, sollte binnen einer Frist von drei Jahren nach der Entscheidung nicht das Bebauungsplanverfahren eingeleitet oder ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet worden sein.

II. Sachdarstellung

Am 18.12.2023 ging bei Herrn Bürgermeister Habakuk ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Vaihinger Straße (West) – 1. Teiländerung“ ein. Dieser Antrag wurde vor allem damit begründet, dass sowohl die Bauzinsen als auch die Baukosten massiv gestiegen sind und es daher für eine Vielzahl an Interessenten nicht mehr möglich ist, sich den Traum eines Eigenheims zu erfüllen.

Insbesondere werden große 4-Zimmerwohnungen nicht mehr angenommen und für übrig gebliebene Stellplätze gibt es auch auf Nachfrage in der neu gebildeten Eigentümergemeinschaft sowie der Nachbarschaft keinerlei Kaufwillige mehr. Aufgrund dieser erschwerten Marktbedingungen bereitet das geplante Bauvorhaben dem Antragsteller große Sorgen, zumal dort teilweise übergroße Wohnungen durch die Reduzierung der Anzahl von Wohneinheiten geplant sind.

Hinzukommt die Forderung nach 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit. Nach Ansicht des Antragstellers lassen sich übergroßen Wohnungen und Stellplätze in überhöhtem Ausmaß am Markt nicht mehr umsetzen. Ferner gibt der Antragsteller an, dass die FIDES Gruppe wegen den geänderten Marktbedingungen seine Konzeption/städtebaulicher Entwurf auf dem Grundstück S9/Wiesenstraße angepasst hat und die Zahl der Wohneinheiten um ca. 60 % von 43 auf 70 Wohneinheiten erhöhte und übergroße Wohnungen teilweise durch kleine 1-2 Zimmerwohnungen ersetzt. Auch die Anzahl der Stellplätze sei von ursprünglich 1,7 auf 1,2 pro Wohneinheit reduziert worden.

Vor diesem Gesamthintergrund beantragt er die Änderung des Bebauungsplans ohne Beschränkung der Anzahl auf Wohneinheiten und einem angemessenen Maß der Stellplätze auf 1,3 pro Wohneinheit. Unter den aktuellen Voraussetzungen / Bedingungen ist es dem Antragsteller auf unabsehbarer Zeit unmöglich, eine Umsetzung des Projekts fortzusetzen.

Was sind die Voraussetzungen für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens?

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ob ein Bauleitplan erforderlich ist, richtet sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, der insoweit ein weites Planungsermessen zukommt, innerhalb dessen sie ermächtigt ist, eine Städtebaupolitik entsprechend ihren städtebaulichen Vorstellungen zu betreiben (vgl. BVerwG, B. v. 11.5.1999 – 4 BN 15.99 – BayVBI 2000, 23).

Die Gemeinde ist demnach planungsbefugt, wenn sie hierfür hinreichende gewichtige städtebauliche allgemeine Belange ins Feld führen kann. Was die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erfordert, ist nicht allein aus räumlichen Gegebenheiten sowie nach allgemeinen Grundsätzen oder sonstigen abstrakten Vorgaben zu bestimmen. Vielmehr legt die Gemeinde kraft ihrer Planungshoheit und planerischen Gestaltungsfreiheit selbst fest, welche städtebauliche Konzeption mit der Planung verfolgt wird. Der Begriff der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird durch die politische Willensentscheidung der Gemeinde ausgefüllt. Insoweit besitzt die Gemeinde im Bereich der städtebaulichen Erforderlichkeit ein weites planerisches Ermessen.

Eine Gemeinde kann mit Vorhabenträgern zusammenwirken und darf sich dabei auch an den Wünschen des zukünftigen Vorhabenbetreibers orientieren, solange sie damit zugleich auch ihre eigenen städtebaulichen Belange und Zielsetzungen verfolgt.

Grundsätzlich bleibt es jedoch der Einschätzung der Gemeinde überlassen, ob sie einen Bebauungsplan aufstellt, ändert oder aufhebt.

Das BauGB stellt in § 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8 BauGB klar, dass auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen kein Anspruch besteht. Die Gemeinde soll insoweit von äußeren Zwängen freigehalten werden.

Kurzum: Eine Änderung des Bebauungsplans kommt nur dann in Betracht, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). So liegt der Fall vorliegend aus Sicht der Verwaltung nicht. In Anbetracht der von dem Antragsteller genannten Gründe ist der Antrag nachvollziehbar:

- Im Gemeindegebiet besteht ein hoher Bedarf an Wohnraum und eine Nachverdichtung ist grundsätzlich äußerst wünschenswert, um bestehende Baulücken zu schließen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Verdichtung im Innenbereich der Gemeinde sicherlich einer weiteren Nachversiegelung im Außenbereich vorzuziehen.
- Da Flächen endlich sind, muss angesichts der begrenzten Verfügbarkeit mit den vorhandenen Flächen sparsam und schonend umgegangen werden. Dies legen auch die Eckpunkte des neuen Landesentwicklungsplans (LEP) fest. Ein Ziel ist es, in allen Teilräumen Baden-Württembergs ausreichende, gut erschlossene Wohnbauflächen bereitzustellen, die zu attraktiven Wohnquartieren mit bezahlbarem Wohnraum entwickelt werden. Durch verbindliche Vorgaben zur bedarfsorientierten Planung und einer kompakten Siedlungsstruktur soll der Flächenbedarf verringert und die Versorgung und Erreichbarkeit der Wohnquartiere sichergestellt werden. Dabei müssen die Lösungen stets im Einklang mit der gesetzlich verfassten kommunalen Planungshoheit bestehen können. Im Sinne einer lebenswerten Stadt- und Dorfentwicklung sollen zudem Siedlungsentwicklung und Verkehrsplanung stärker als bisher miteinander verzahnt werden. Hierbei sind vor allem die Erfordernisse einer modernen Mobilität zu berücksichtigen. Nach dem LEP sind die ersten Lösungsansätze:
 - Bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnstandorten, ausgerichtet am Leitbild einer an der Verkehrsinfrastruktur ausgerichteten kompakten Siedlungsentwicklung
 - Schaffung zusätzlicher Entwicklungspotenziale für besonders geeignete Wohnstandorte durch die Festlegung einer neuen besonderen Gemeindefunktion „Wohnen“ für Gemeinden bzw. Gemeindeteile sowie die Festlegung räumlich konkreter Wohnungsbauschwerpunkte durch die Regionalplanung.
 - Stärkung von qualitativen und quantitativen verbindlichen Vorgaben für die Bereitstellung von Wohnbauflächen.
- Im Zeitraum zwischen 2000 und 2020 ist die für Siedlungen und Verkehr genutzte Fläche um 54.000 Hektar angestiegen.
- Es lässt sich nicht pauschal beurteilen, wie viele Stellplätze für Autos ein Haushalt benötigt. Hierbei spielen viele Faktoren eine Rolle: Standort der

Wohnung, Größe des Haushalts und das Einkommen zum Beispiel. Deshalb könnte aus Sicht der Verwaltung eventuell auch daran gedacht werden, per Satzung eine Staffelung je nach Wohnungsgröße festzulegen. Durch solch eine Maßnahme könnten eine weitere Flächenversiegelung, der motorisierte Individualverkehr sowie die Baukosten reduziert werden.

- Grundsätzlich kann das Projekt „Gebiet S9/Wiesenstraße“ nicht mit dem Projekt der Vaihinger Straße verglichen werden. Während die FIDES Gruppe 100 % sozial bezahlbaren Wohnraum im Gebiet S9/Wiesenstraße realisieren wird, möchte der Antragsteller im Gebiet der Vaihinger Straße Wohnraum für Jedermann schaffen. Auch wenn die beiden Projekte somit nicht vergleichbar sind, darf grundsätzlich der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht unberücksichtigt bleiben.

Im Übrigen ist der Antrag aus Sicht der Verwaltung auch begründet, denn er ist geeignet, gerade einen Beitrag zur weiteren Priorisierung von Maßnahmen der Nachverdichtung in der Gemeinde zu leisten. Es scheint daher aus Sicht der Verwaltung geboten, dem Antrag so weit möglich zu entsprechen.

Sollte dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zugestimmt werden, so handelt es sich noch nicht um einen formellen Planungsschritt nach dem Baugesetzbuch, sondern lediglich um eine Grundsatzentscheidung, den derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan „Vaihinger Straße (West)- 1. Teiländerung“ zu ändern.

Diese Grundsatzentscheidung soll vor allem dem Antragsteller Rechtssicherheit geben. Über die genauen Inhalte des künftigen Bebauungsplanes wird jedoch erst im formellen Verfahren entschieden.

Der Grundsatzbeschluss wird zeitlich auf drei Jahre befristet, in denen die Ernsthaftigkeit des Antrages durch das Unterzeichnen eines städtebaulichen Vertrages dokumentiert wird. Die Frist orientiert sich an der Geltungsdauer von Baugenehmigungen nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg.

Städtebaulicher Vertrag

Sollte der Gemeinderat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zustimmen, so wird mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenentlastung der Gemeinde Steinenbronn abgeschlossen, welcher ihn dazu verpflichtet, den Bebauungsplan auf eigene Kosten von einem einschlägig qualifizierten Planungsbüro einschließlich aller erforderlichen Gutachten erarbeiten zu lassen.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages wird nach Abstimmung mit dem Antragsteller dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Wie geht es nach dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages weiter?

1. Beauftragung eines qualifizierten Planungsbüros mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens
2. Fassung des entsprechenden Aufstellungsbeschlusses durch den Gemeinderat
3. Erstellung eines städtebaulichen Vertrages
4. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens:



Hinweis von Seiten der Verwaltung

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Bebauungsplanänderung einen zeitlichen hohen Aufwand bedeutet. Aufgrund der formalen Vorgaben und des zeitaufwendigen Verwaltungsverfahrens ist bei der Änderung des Bebauungsplanes von einer reinen

Bearbeitungszeit von ca. vier Wochen auszugehen. Insgesamt ist eine Verfahrensdauer von vier bis sechs Monaten einzuplanen.

Sollte der Gemeinderat dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans zustimmen, so projiziert die Verwaltung auf Grund der aktuellen Prioritäten anderer städtebaulicher Projekte und großer Sanierungsmaßnahmen im Ortsbauamt das Änderungsverfahren voraussichtlich ab dem Jahr 2025.

Anlagen:

1. Anlage Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Vaihinger Straße (West) 1. Teiländerung
2. Anlage LEP Eckpunkte