

Verfasserin:	Juliett Sari	Datum:	27.06.2024
Amt:	Amt für Bauverwaltung und Bautechnik	Aktenzeichen:	632.201

## Beratungsfolge:

---

Gemeinderat	18.07.2024	öffentlich	Beschluss
-------------	------------	------------	-----------

## Betreff

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord“, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

- Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## Beschlussvorschlag

1. Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
2. Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## Sachdarstellung

### **Planungsanlass und Planungsziel:**

Im Großraum Stuttgart und insbesondere in der Gemeinde Möglingen besteht ein großer Bedarf an Wohnraum. Die Landesregierung hat mit der Verordnung gemäß § 201a BauGB vom 19.07.2022 festgestellt, dass die Gemeinde Möglingen in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt.

Der Vorhabenträger hat das Grundstück Flst. Nr. 6228 (ehemals Hindenburgstr. 47/49) erworben und beabsichtigt die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit Tiefgarage. Es sollen 18 Wohnungen und 33 Kfz-Stellplätze hergestellt werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Hindenburgstraße / Nord aus dem Jahr 2005, der neben der Art der baulichen Nutzung Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4; GFZ 0,8; 2 Vollgeschosse) und zur überbaubaren Grundstücksfläche trifft.

Weiter liegt das Baugrundstück auch im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Ortskern“.

Bereits im Jahr 2021 hat der Vorhabenträger ein Baugesuch für die Errichtung des Bauvorhabens eingereicht. Das Bauvorhaben hat in mehreren Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen, weil die Baugrenzen, die GRZ und die Gebäudelänge überschritten und die Regelungen zur Dachform und -neigung nicht eingehalten werden. Im Rahmen der Beteiligung im baurechtlichen Genehmigungsverfahren hat der Technische Ausschuss der Gemeinde Möglingen in seiner Sitzung am 23.09.2021 über das Bauvorhaben beraten (siehe Beratungsunterlage 131/2021). Letztlich sah die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg jedoch die Voraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen als nicht gegeben an, so dass die beantragte Baugenehmigung nicht erteilt werden konnte.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist daher die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 30.06.2023 bei der Gemeinde Möglingen die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt. Auf Grund des Umstands, dass eine konkrete Vorhabenplanung vorliegt, die bereits Gegenstand eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens war und daher den maßgeblichen Behörden und der Gemeinde Möglingen bekannt ist, bietet es sich an, dieses Verfahren zur Anwendung zu bringen.

Im Weiteren hat sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Möglingen vom 07.06.2023 gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verpflichtet, die für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Planungsleistungen zu erbringen.

## **Verfahren:**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung:**

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung neuen Wohnraums auf einem ehemals bereits bebauten Grundstück im Innenbereich und damit auch zur Verbesserung des Wohnumfeldes. Somit ist eine wesentliche Voraussetzung gegeben, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor.

Der Geltungsbereich umfasst das Baugrundstück Flst. Nr. 6228 an der Hindenburgstraße.

### **Bisheriger Verfahrensablauf:**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 22.02.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord gefasst (Beratungsunterlage Nr. 21/2024). Der Aufstellungsbeschluss wurde in den Möglinger Nachrichten vom 14.03.2024 öffentlich bekannt gemacht.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf der Grundlage des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In den Möglinger Nachrichten vom 14.03.2024 wurde öffentlich bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit (hierzu zählen auch Kinder und Jugendliche) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Einsicht in die Beratungsunterlage Nr. 21/2024 unterrichten kann.

Die Beratungsunterlage konnte während der Öffnungszeiten des Amts für Bauverwaltung und Bautechnik der Gemeinde Möglingen, Bahnhofstraße 44, 71696 Möglingen, eingesehen werden. Die Beratungsunterlage Nr. 21/2024 stand auch auf der Internetseite der Gemeinde Möglingen (<https://moeglingen.ratsinfomanagement.net/recherche/>) zur Einsicht zur Verfügung. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich innerhalb eines Monats ab der öffentlichen Bekanntmachung zur Planung äußern. Es wurden keine Äußerungen abgegeben.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Im März/April 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unter Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplans und seiner Begründung beteiligt. Die Stellungnahmen aus dieser Beteiligung wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden

Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

### **Veröffentlichung und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:**

Der Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung (siehe Anlagen 1 - 3), der Vorhaben- und Erschließungsplan des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim vom 24.05.2024 (siehe Anlage 4), der Entwurf des Durchführungsvertrags mit Anlagen (siehe Anlage 6) sowie alle wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Gutachten sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) werden für die Dauer von sechs Wochen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und parallel im Amt für Bauverwaltung und Bautechnik der Gemeinde Möglingen öffentlich ausgelegt. Der Grund für die Verlängerung der Dauer der Veröffentlichung und Auslegung von 30 Tagen auf 6 Wochen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die vorgesehene Veröffentlichung zum Teil innerhalb der Sommerferienzeit.

Die Internetseite bzw. Internetadresse, unter der die vorgenannten Unterlagen eingesehen werden können, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist werden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich in den Möglinger Nachrichten bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wird zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende:

#### **a) Gutachten und gutachterliche Untersuchungen**

- Schalltechnische Untersuchungen des Büros Heine und Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, vom 19.10.2023 und 13.05.2024
- Artenschutz:
  - Habitatpotenzialanalyse Fachbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak vom 20.09.2021
  - Artenschutzrechtliche Betrachtung Baufeldräumung Fachbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak vom 21.08.2023
  - Stellungnahme Reptilienvorkommen Fachbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak vom Mai 2024
- Darstellung Umweltbelange Büro Blank Landschaftsarchitektur vom 24.05.2024
- Verkehrsplanerische Stellungnahme zur Erschließung der Tiefgarage Dipl.-Ing. Verkehrsplaner Bernd Schönfuss vom 06.10.2023

#### **b) Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- Landratsamt Ludwigsburg, Stellungnahmen vom 26.04.2024 und 30.04.2024
- Deutsche Bahn AG, Stellungnahme vom 13.03.2024
- IHK Stuttgart, Stellungnahme vom 11.04.2024
- Regierungspräsidium Stuttgart, Stellungnahme vom 27.03.2024

### **Weitere Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf elektronischem Weg benachrichtigt sowie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB parallel beteiligt.

### **Umweltbelange**

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wohnbebauung Hindenburgstraße Nord als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich. Dennoch wurden die Umweltbelange

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und sollen in die Abwägung eingestellt werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt durch das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Im bisherigen Verfahren wurde berücksichtigt, dass die Wohnnutzung im Vorhaben selbst zum Teil den Immissionen aus dem Verkehr auf der Hindenburgstraße und der gewerblichen Nutzung auf dem angrenzenden Tankstellengrundstück ausgesetzt ist und hier geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen sind. Entsprechende Festsetzungen und Regelungen enthalten der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der abzuschließende Durchführungsvertrag.

Weiter ist zu beachten, dass das Baugrundstück im Bereich einer in der Starkregengefahrenkarte gekennzeichneten Fläche liegt, bei der mit einer maximalen Überflutung von mehr als einem Meter gerechnet werden muss. Auch hier hat der Vorhabenträger geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechende Regelungen sind im abzuschließenden Durchführungsvertrag vorgesehen.

#### **Vorhaben- und Erschließungsplan/Durchführungsvertrag:**

Der Vorhabenträger hat durch den freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schanzenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönnigheim einen Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.05.2024 (siehe Anlage 4) für das Bauvorhaben erstellen lassen, der mit der Gemeinde Möglingen abgestimmt wurde. Dieser wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Vor Satzungsbeschluss hat sich der Vorhabenträger in einem mit der Gemeinde Möglingen abzuschließenden Durchführungsvertrag zu verpflichten, das Bauvorhaben innerhalb einer bestimmten Frist auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zu errichten. Zugleich sollen im Durchführungsvertrag insbesondere aus städtebaulicher Sicht erforderliche Vereinbarungen über die Ausführung des Bauvorhabens, die Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen und Starkregen, die Maßnahmen zum Artenschutz und zur Begrünung/Bepflanzung festgeschrieben und deren Umsetzung gesichert werden. Der Entwurf des Durchführungsvertrages ist als Anlage 6 beigelegt; dieser soll ebenfalls unter Beachtung der Datenschutzbestimmungen im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und ausgelegt werden, da er umweltrelevante Informationen enthält und Grundlage der vom Gemeinderat zu treffenden Abwägungsentscheidung sein wird. Der Durchführungsvertrag ist vom Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss zu unterzeichnen. Im Rahmen des Satzungsbeschlusses entscheidet der Gemeinderat abschließend.

#### **Richtlinie der Gemeinde Möglingen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum:**

Die Richtlinie kommt dann zur Anwendung, wenn mit dem neuen Planrecht die Schwelle von 200 m<sup>2</sup> neuer Geschossfläche überschritten wird. Im Rahmen des Baugesuchs aus dem Jahr 2021 wurde eine Berechnung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vorgelegt, aus der ersichtlich ist, dass die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans aus dem Jahr 2005 zur zulässigen Geschossfläche eingehalten werden. Dieses Baugesuch ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans. Ausgehend davon wird mit dem neuen Planrecht keine zusätzliche Geschossfläche geschaffen, die Richtlinie kann nicht zur Anwendung kommen.

#### **Sanierungsgebiet:**

Das Bauvorhaben, mit dem dringend benötigter Wohnraum innerhalb des Bebauungszusammenhangs geschaffen und das Ortsbild aufgewertet wird, dient der Umsetzung der Ziele der Sanierung.

#### **Finanzielle Auswirkung**

Planungs- und Herstellungskosten

Der Vorhabenträger hat zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der Kosten für die erforderlichen Gutachten eine Vereinbarung mit der Gemeinde Möglingen am 07.06.2023 abgeschlossen.

Alle im Zusammenhang mit dem Vorhaben und auf dem Baugrundstück anfallenden Kosten für Planung und Herstellung von Erschließungs- und grünordnerischen Maßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

### **Gemeindeentwicklungsplan**

G.1 Bedarfsgerechter Ausbau des Wohnraumangebots durch Innenentwicklung und neue Baugebiete.

### **Anlage(n)**

- 1 Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung) vom 24.05.2024
- 2 Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 24.05.2024
- 3 Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 24.05.2024 mit Anlage
- 4 Vorhaben- und Erschließungsplan des freien Architekten Dipl.-Ing. (FH) Andreas Schan-zenbach, Mörikestr. 14, 74357 Bönningheim vom 24.05.2024
- 5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Abwägungstabelle vom 24.05.2024
- 6 Entwurf Durchführungsvertrag vom 26.06.2024
- 7 Entwurf Durchführungsvertrag vom 26.06.2024 nichtöffentlich
- 8 Vereinbarung zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten vom 07.06.2023 nichtöffentlich