

Beschlussvorlage

Drucksache-Nr.

24.132

Dienststelle

Fachgebiet Stadtplanung

Datum

11.04.2024

Beratungsfolge	öff	nichtöff.	Sitzungstermin
Bau- und Umlegungsausschuss	X		08.05.2024
Gemeinderat	X		13.05.2024

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) "Wohnen-Arbeiten-Rheinstr. 195"

a) Ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB

b) Billigungs- und Offenlagebeschlüsse

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat **beschließt** für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) "Wohnen-Arbeiten-Rheinstr. 195" ein ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB durchzuführen.

- b) Der Gemeinderat billigt die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich deren Begründungen vom 18.04.2024 und **beschließt** diese gemäß §3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und durch Aushang zur Verfügung zu stellen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl Ja	Anzahl Nein	Anzahl Enthaltungen	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (siehe Protokoll)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hat die Beschlussvorlage **finanzielle Auswirkungen** oder werden Finanzmittel bewirtschaftet? nein **ja, weitere Ausführungen**

Es handelt sich um einen Grundsatzbeschluss (Kostenschätzung)
 Baubeschluss (Kostenberechnung)

Gesamtkosten/-einnahmen der Maßnahme **insgesamt:**
 Kosten/Einnahmen der Maßnahme **im Haushaltsjahr:** 4000,00

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan veranschlagt?
 ja, Haushaltsansatz insgesamt: 240000 bei
 Sachkonto: 443610000
 Kostenstelle / Investition: 261000000
 Ist der Ansatz ausreichend bzw. werden die geplanten Einnahmen erreicht?
 ja nein, überplanmäßige Auszahlung
 Höhe von
 Deckung bei
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:
 erwartete Mindereinnahme:
 nein: Ist eine außerplanmäßige Auszahlung erforderlich?
 nein ja bei
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:
 Deckung durch
 Sachkonto:
 Kostenstelle / Investition:

Auswirkungen auf künftige Ergebnishaushalte, gibt es jährliche Folgekosten?
 nein ja, Personalkosten
 Sachkosten
 Abschreibungen

Feststellungen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme (Raumprogramme, Kennzahlen, u.ä.):

Gibt es eine Gegenfinanzierung (Zuweisungen, Zuschüsse, Förderprogramme)?
 nein ja,
 Name: Erstattung von priv. Unternehmen
 Höhe: 4000,00
 Sachkonto 348700000
 Kostenstelle 261000000
 Ist die Gegenfinanzierung dauerhaft?
 nein ja

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

Auswirkungen auf den **Klimaschutz:** positiv keine negativ

Kurzbeschreibung des Sachverhalts:

Der mit Satzungsbeschluss vom 22.03.2021 von der Stadt Baden-Baden beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen-Arbeiten-Rheinstraße 195“ wurde durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt.

Moniert wurde

- dass der dazugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan das zulässige konkrete Vorhaben hinsichtlich Kubatur und der zur Überbauung vorgesehen Fläche nicht bestimmt genug festgelegt habe und sich auch Lage und Fläche der Tiefgarage nicht hinreichend bestimmen ließen. Gerügt wurden kaum lesbare Maße zu den Gebäude- und Stockwerkshöhen, die fehlende hinreichende Festlegung der Kubatur der Gebäude, da nähere Angaben zu Breite und Länge der Gebäude fehlen würden und in der Folge in den Baufenstern Vorhaben mit ganz unterschiedlichen Kubaturen zulässig wären.
- dass der für das Vorhaben nach § 37 LBO erforderliche bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis für notwendige Stellplätze voraussichtlich nicht geführt werden könne, da für die geplanten Mikroapartments keine Reduzierung des Stellplatzschlüssel nach der VwV Stellplätze möglich sei.

Ausführliche Begründung:

Es wird Bezug genommen auf Drucksache-Nr. 21.074.

Der Gemeinderat hat am 22.03.2021 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst. Durch die Bekanntmachung am 15.05.2021 wurde dieser rechtsverbindlich.

Im Anschluss wurde mit Anwaltsschriftsatz vom 27.07.2021 durch einen Angrenzer ein Normenkontrollantrag gestellt. Dieser wurde durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg verhandelt. In der Folge wurde der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Vor dem Hintergrund der Urteilsgründe, dem Umstand, dass der Vorhabenträger die Planung weiterverfolgt und in Baden-Baden auch unverändert ein Bedarf für die geplante Wohnbebauung besteht, hat sich die Stadt zu einer Behebung der Fehler des Bebauungsplans und Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB entschlossen.

Wesentlich ist dabei die Einschätzung, dass dabei das planerische Gesamtkonzept und die Identität des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden bzw. erhalten bleiben. Im Rahmen der Fehlerbehebung wird der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend den Anforderungen des § 12 Abs. 1 BauGB konkretisiert, wobei auch das Nutzungskonzept für die geplante Wohnbebauung nochmals geschärft und präzisiert wurde.

Zur Frage der Zahl der notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung wurde durch die Stadt das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler & Leutwein mit der Erstellung eines Mobilitätskonzepts für das Plangebiet beauftragt. Auf der Grundlage dieses Mobilitätskonzepts kann eine Einschränkung der Stellplatzpflicht für die geplante Wohnnutzung im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift gem. § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erfolgen. Die Zahl der notwendigen Stellplätze liegt danach insgesamt zwar höher, als bislang zugrunde gelegt, jedoch kann der Vorhabenträger die zusätzlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage im Rahmen eines anderen Parksystems (Duplexparker) abbilden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen einer Ergänzung zum vorliegenden Durchführungsvertrag vom 23.02.2021 zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen für die nach dem Mobilitätskonzept mögliche Einschränkung der Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO) für die Wohnnutzung von 1 auf 0,66 Stellplätze pro Wohnung, wobei die Zahl der Wohnungen von 96 auf 95 Wohnungen reduziert wurde.

Im Hinblick auf den Umfang der Änderungen soll das Verfahren ab Offenlage ohne Einschränkungen wiederholt werden.

Nachfolgend werden die Änderungen stichpunktartig aufgelistet:

Zeichnerischer Teil:

- Anpassung der Baugrenzen an die geplanten Baukörper entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einem umlaufenden Puffer von 0,5 m
- Anpassung der Flächen für den Müll entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Anpassung der Flächen für die Tiefgarage entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einem umlaufenden Puffer

Vorhaben- und Erschließungsplan

- Erweiterung des Angebots an gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss und in den Freianlagen
- Büro und Hausmeisterraum
- Sanitätsraum
- Ergänzung von gemeinschaftlich benutzbaren Putzräumen in jedem Geschoss
- Reduzierung der Anzahl der Apartments von 96 auf 95
- Schaffung von 35 zusätzlichen Stellplätzen in der Tiefgarage mittels Duplex-Parkern (System Wöhr 405 oder gleichwertig) und die damit verbundenen planerischen Änderungen im Bereich der Tiefgarage und Tiefgaragenzufahrt
- Schaffung eines abschließbaren Raums für Lastenfahrräder im UG
- Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen (überdacht) im Eingangsbereich von Haus A (Apartments)
- Ausweisung von zwei oberirdischen Stellplätzen als private Carsharing Stellplätze
- Optimierung der Anordnung der barrierefreien Stellplätze
- Vergrößerung der Lüftungsöffnungen aufgrund der Einstufung als Großgarage (vorher Mittelgarage)
- Verschiedene Optimierungen im Bereich der Außenanlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Ziffer 4: Terrassen werden nur noch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen
- Ziffer 5: Ergänzung des Absatzes zu Nebenanlagen

- Ziffer 5: Ergänzung zur Zulässigkeit von Ladesäulen für Elektroautos innerhalb der Fläche für Stellplätze
- Ziffer 8: Anpassung der Festsetzung des Immissionsschutzes entsprechend der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung

Örtliche Bauvorschriften:

- Ziffer 4: Ergänzung der Regelung der nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnnutzung

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan vom 18.04.2024
- Anlage 2: Entwurf Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vom 18.04.2024
- Anlage 3: Entwurf Begründung vom 18.04.2024
- Anlage 4: Satzungsentwurf vom 18.04.2024
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 17.04.2024
- Anlage 6: Mobilitätskonzept vom 16.04.2024
- Anlage 7: Verkehrstechnische Stellungnahme, Köhler Leutwein 06/2020
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung, Köhler Leutwein 10/2019
- Anlage 9: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung, Jochen Lehmann, 05/2016
- Anlage 10: Artenschutzrechtliche Überprüfung, Büro Scheckeler, 12/2019
- Anlage 11: Artenschutzrechtliche Überprüfung - aktualisiert, Büro Scheckeler, 02/2024
- Anlage 12: Entwurf 1. Ergänzung zum Durchführungsvertrag, 18.04.2024