

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 561 k "Annette-Kolb-Straße Süd"  
Aufstellungsbeschluss

KSD 20151526

---

### **ANTRAG**

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Es wird ein förmliches Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ gemäß §2 (1) i.V.m. §12 BauGB eingeleitet. Damit wird dem Antrag der Vorhabenträgerin Haun Bauträger GmbH auf Einleitung eines Verfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubruch“. Die in der Begründung aufgeführten Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.
3. Die Verwaltung sichert die Durchführung des Vorhabens in einem befristeten Zeitraum durch einen Durchführungsvertrag.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die Dauer eines Monats gemäß §3 BauGB öffentlich ausgelegt.

## Begründung:

### 1 VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	11.09.2015
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	28.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 49/2007 am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	

Der neu aufzustellende Bebauungsplan 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ beruht auf der Vorhabenplanung der Fa. Haun Bauträger GmbH, die als Vorhabenträgerin auftritt und ein Kaufangebot für die betreffenden Grundstücke besitzt. Mit Schreiben vom 07.07.2015 hat die Haun Bauträger GmbH die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB für ihr Vorhaben beantragt. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Das Plangebiet umfasst rund 1.500m<sup>2</sup> und liegt im Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 365 „Im Neubruch“, der dort bereits Baufläche vorsieht. Die zulässige überbaubare Grundfläche wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes deutlich unterhalb der für das beschleunigte Verfahren maßgeblichen Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Da es sich zudem nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 b bestehen, sind die Voraussetzungen des §13a BauGB erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach §2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen Stand: 17.08.2015

#### **Baunutzungsverordnung** (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

#### **Planzeichenverordnung** (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)  
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

#### **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

#### **Baugesetzbuch** (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014  
(BGBl. I 1748)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)  
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013  
(BGBl. I S. 2749)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014  
(BGBl. I S. 1724)

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen**

(KrWG)  
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs.  
4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), Berichtigung  
vom 07.10.2013 (BGBl. I S. 3753) ist berücksichtigt

#### **Denkmalschutzgesetz** (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Geset-  
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung** (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§§ 18, 47, 61 und 63 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
15.06.2015 (GVBl. S. 90)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz** (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

#### **Landesbauordnung** (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015  
(GVBl. S. 77)

#### **Landeswassergesetz** (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

#### **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
28.09.2010 (GVBl. S. 280)  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom  
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)  
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung  
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)  
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.



der Lage zwischen drei- und mehrgeschossigen Gebäudekomplexen besitzt das Grundstück insbesondere eine Eignung für eine Mehrfamilienhausbebauung.

Die Fa. Haun Bauträger GmbH beabsichtigt den Kauf des Grundstücks, um dort ein dreigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt 8 Wohneinheiten zu errichten.

Das Vorhaben steht nicht vollständig im Einklang mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und ist daher nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig. Um für das Vorhaben Baurecht zu schaffen, ist deshalb eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

### **3.2 Planungsziele und –grundsätze**

Planerische Absicht ist es, mit dem Bauvorhaben die bestehende Baulücke in städtebaulich angemessener Weise zu schließen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung und Gebäudekubatur ist es Ziel, zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden nördlich, östlich und südlich des Grundstücks und der zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung in östlicher Richtung, auf der gegenüberliegenden Seite der Annette-Kolb-Straße, zu vermitteln. Es ist daher ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach vorgesehen.

Mit der Möglichkeit, ein Mehrfamilienwohnhaus an dieser Stelle zu errichten, kann das Spektrum des Wohnungsangebotes im Neubruch sinnvoll ergänzt und auf die vorhandene Nachfragesituation reagiert werden. Es sollen für das Vorhaben 2 Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück angeboten werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eng auf das Vorhaben zugeschnitten werden, jedoch unter Beibehaltung der wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Grundzüge des Baugebietes.

Hauptsächlich werden Festsetzungsänderungen im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässigen Höhen und Geschossigkeit sowie die zulässigen Wohneinheiten erforderlich. Bei den ansonsten für das Baugebiet Neubruch üblichen Festsetzungen, beispielsweise zu den örtlichen Bauvorschriften, werden voraussichtlich keine Änderungen notwendig werden.

Das Plangebiet grenzt mit seiner östlichen und nördlichen Grenze an öffentliche Verkehrsflächen an (Ecke Annette-Kolb-Straße / Marie-Juchacz-Allee sowie der öffentliche Zufahrtsweg zu Haus Christopherus) und ist damit voll erschlossen. Die Herstellung der notwendigen Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks (Strom, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) werden durch den Vorhabenträger vorgenommen bzw. veranlasst.

### **3.3 Beschreibung des Vorhabens**

Das geplante Wohnhaus mit 8 Wohneinheiten ist mit drei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss geplant. Ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug erschließt je Etage zwei 4-Zimmer-Wohnungen. Je Wohneinheit sind eine Garage und ein Stellplatz geplant (siehe Anlage). Die Höhenentwicklung (Trauf- und Firsthöhen) orientiert sich an der südöstlich benachbarten, ebenfalls dreigeschossigen Doppelhausbebauung und dem benachbarten „Haus Christopherus“ (Pflegeheim).



Lageplan des Vorhabens (Entwurfsstand: 10.08.2015)



Ansichten des Vorhabens - Osten (oben) und Norden (unten) (Entwurfsstand: 10.08.2015)

## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### 4.2 Flächennutzungsplanung

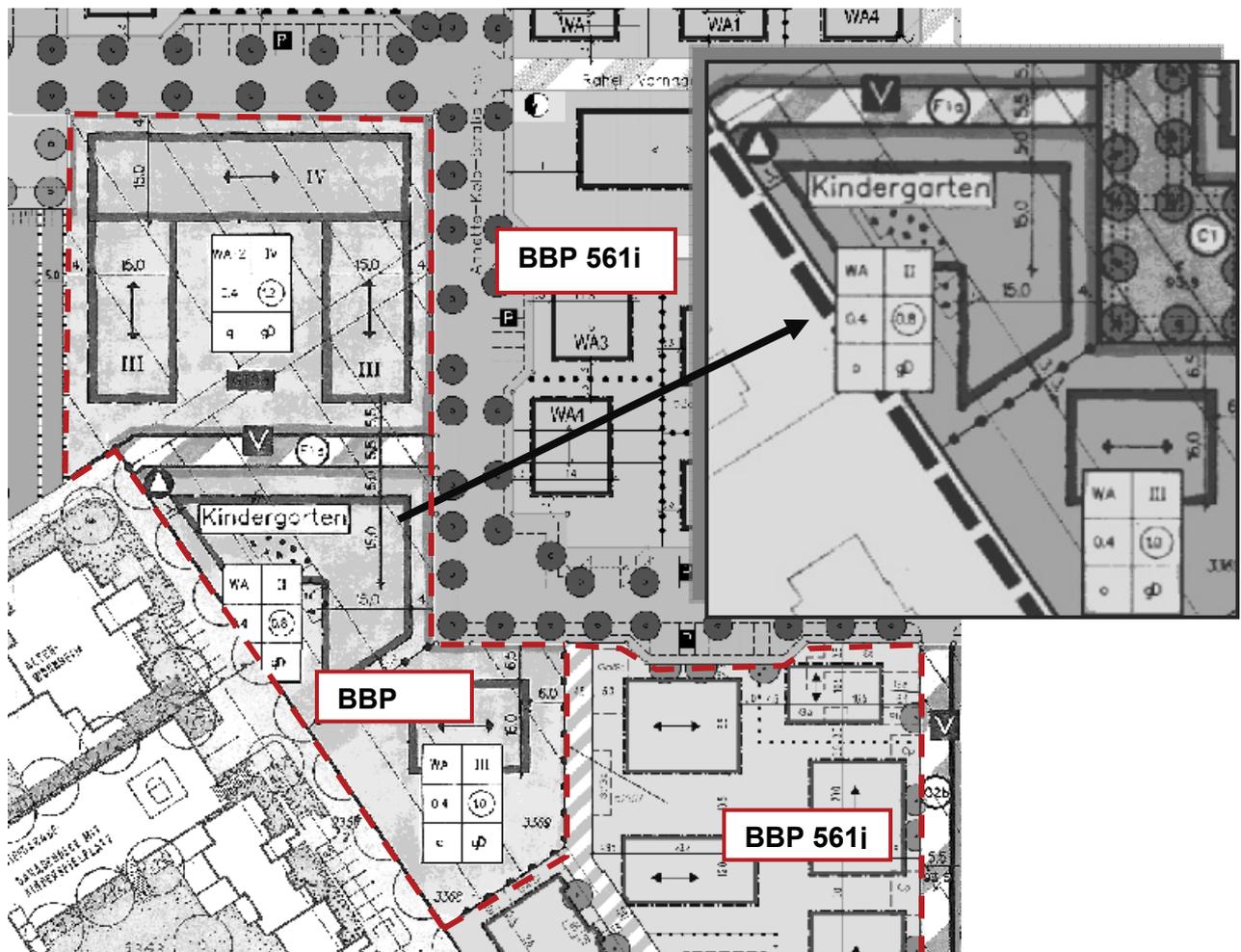
Der Flächennutzungsplan `99 stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Die Planung entspricht dieser Darstellung und kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 365 „Im Neubruch“.

Es ist für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt, wofür maximal 2 Vollgeschossen zulässig sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 561k „Annette-Kolb-Straße Süd“ wird für seinen Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 365 ändern und ersetzen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubruch“ sowie den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 561i „Rahel-Varnhagen-Weg“ und 561j „Marie-Juchacz-Allee Südwest“