

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahnhofstraße 8/1**  
**- Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	20.04.2021	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Der Gemeinderat der Stadt Besigheim hat am 17.03.2020 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Westlich Enzweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen (Vorlage 050/2020). Das Plangebiet „Westlich Enzweg“ liegt an der zentralen Verbindungsachse zwischen der Besigheimer Altstadt und dem Bahnhof. Für die Stadtentwicklung hat das neue Quartier als attraktives und vitales Entree zum historischen Stadtkern eine besondere Bedeutung. Unterschiedliche Planungsüberlegungen und Bauvoranfragen einzelner Eigentümer haben die Stadt dazu veranlasst, für eine geordnete und zukunftsfähige bauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans anzustreben. Als Grundlage hierfür hat der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro „pesch partner architekten und stadtplaner GmbH“ aus Stuttgart ein städtebauliches Gesamtkonzept für dieses Gebiet entwickelt. Dieses wurde in der Bürgerinformationsveranstaltung am 24.09.2020 vorgestellt.

Mittlerweile hat sich gezeigt, dass die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs für das Plangebiet „Westlich Enzweg“ noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Der Eigentümer des Flst. Nr. 412 (Bahnhofstraße 8) beabsichtigt jedoch zeitnah, im rückwärtigen Bereich dieses Grundstücks (künftig Hausnummer 8/1), ein Ärztehaus zu erstellen. In der nichtöffentlichen Klausursitzung des Gemeinderats am 09.02.2021 wurde die Planung erstmals vorgestellt. Auf der Grundlage dieser Beratung hat der Eigentümer nun den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Die Planungskonzeption wird in der Sitzung vorgestellt.

**II. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat beschließt, dem vorliegenden Antrag von Herrn Gerhard Ulmer, 71634 Ludwigsburg, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB für das Flst. Nr. 412, Bahnhofstraße 8/1 in Besigheim auf der Basis der beigelegten Planungskonzeption stattzugeben.

### III. Begründung

Der Vorhabenträger (Eigentümer und Antragsteller) beabsichtigt auf dem Flst. Nr. 412 in der Bahnhofstraße ein 3-geschossiges Ärztehaus in Flachdachbauweise zu errichten, welches sich an die Vorgaben des städtebaulichen Gesamtkonzepts hält. Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, weshalb für die Umsetzung des Projekts die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Im vorliegenden Fall wird ein Verfahren nach § 12 BauGB, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan angestrebt.

Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Baurecht für ein exakt definiertes, städtebaulich relevantes Vorhaben eines Vorhabenträgers, in der Regel ein bauliches Einzelprojekt geschaffen; im vorliegenden Fall der Neubau eines Ärztehauses. Er besteht aus drei Elementen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag als Kooperationsvereinbarung zwischen dem privaten Investor und der Stadt.

Nachfolgende Anlagen sind dieser Vorlage beigelegt:

- Anlage 1: Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 2: Planungskonzeption (Vorabzug, Stand 01.04.2021)
- Anlage 3: Projektbeschreibung
- Anlage 4: Stellplatzberechnung
- Anlage 5: Präsentation: Informationsveranstaltung Bebauungsplanverfahren „Westlich Enzweg“ vom 24.09.2020

Sofern der Gemeinderat dem Einleitungsbeschluss zustimmt, ist vorgesehen, in einer der nächsten Sitzungen des Gemeinderats den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zu fassen. Das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren soll dann auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

### IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ortsbild / Siedlungsentwicklung:

Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild sowie Ausbau der Infrastruktur. Die Schließung von Baulücken, die Verminderung von Leerständen durch Modernisierung und die Aktivierung von Flächen mit Funktionsverlust sind voranzutreiben.

### V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine.