

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

**hier: Aufstellungsbeschluss, Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>
Gemeinderat	18.05.2021	Beschlussfassung	öffentlich

**I. Sachverhalt**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.04.2021 dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB stattgegeben. Basis hierfür war die vorgelegte und in der öffentlichen Sitzung vorgestellte Planungskonzeption für den Neubau eines Ärztehauses in der Bahnhofstraße 8/1 (Vorlage 067/2021).

Mittlerweile hat der Vorhabenträger alle Unterlagen für den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss, einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgelegt, so dass mit dem planungsrechtlichen Verfahren begonnen werden kann.

**II. Beschlussvorschlag**

1. Für den im Bebauungsplanentwurf (zeichnerischer Teil) in der Fassung vom 05.05.2021 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bahnhofstraße 8/1, Neubau Ärztehaus“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, beide in der Fassung vom 05.05.2021, wird gebilligt und nach § 13 a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB).

### III. Begründung

#### Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im nördlichen Grundstücksbereich des Flst. Nr. 412 ein Ärztehaus mit integrierter Tiefgarage im heutigen Garagenhof zu erstellen. Die vorhandenen Bestandsgaragen sollen abgebrochen werden. Die Planung sieht einen ergänzenden Baukörper im nördlichen Bereich des Flst. Nr. 412 in 3-geschossiger Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 190,4 m ü. NN vor. Im Gebäude sollen mehrere Arztpraxen angesiedelt werden, ergänzt um weitere Dienstleistungen der medizinischen Versorgung, wie Physiotherapie, Podologie und ähnliches. Durch die Realisierung des Bauvorhabens wird die Ärzteversorgung und das Gesundheitswesen in Besigheim weiter ausgebaut, das Angebot erhöht und damit das Ziel verfolgt, langfristig eine gute medizinische Versorgung in Besigheim aufrechterhalten zu können.

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. 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 einen städtebaulichen Rahmenplan für dieses Gebiet entwickelt. Dieser wurde in der Bürgerinformationsveranstaltung am 24.09.2020 vorgestellt. Im Plangebiet „Westlich Enzweg“ liegen auch die Flst. Nr. 412 und 413, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Mittlerweile hat sich gezeigt, dass die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs für das Plangebiet „Westlich Enzweg“ noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird. Um die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen, hat der Gemeinderat dem Antrag des Vorhabenträgers auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB stattgegeben.

Das vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit findet in Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgt nach § 4 a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung. Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Umweltbelange dargestellt und erörtert.

Als zusätzliches Informationsangebot wird in einer Bürgerinformationsveranstaltung die Planungskonzeption erläutert. Dabei besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Der Termin der Veranstaltung wird in der Amtlichen Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung bekanntgegeben.

#### Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf mit Textteil und Begründung vom 05.05.2021
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektbeschreibung vom 05.05.2021
- Anlage 3: Städtebaulicher Rahmenplan für den Bereich „Westlich Enzweg“ vom 01.10.2019

#### **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**

Im Vorvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist geregelt, dass der Vorhabenträger als Veranlasser der Planung die Planungskosten sowie die Kosten für ggf. im Zuge der Planung erforderliche Gutachten und Untersuchungen zu übernehmen hat.