

1. Geltendes Recht, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt", ergänzendes Verfahren, umfasst den Geltungsbereich des am 01.07.2011 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt", Bad Urach, mit dem eigenständigen Satzungsteil über örtliche Bauvorschriften einschließlich Textteil, Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und Begründung.

2. Umgriff des Plangebietes, Angaben zum Bestand

Im Norden wird das Areal durch Elsach, Erms und Hirschseeweg begrenzt, im Osten durch die Grünanlage „Grüne Herz“, im Süden durch die Pfählerstraße und im Westen durch die Stuttgarter Straße.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt", Bad Urach sowie der konkreten Vorhabenplanung, rechtskräftig seit 01.07.2011. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit Urteil vom 10.04.2014 des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg aufgehoben. Für das Vorhaben liegen entsprechende Baugenehmigungen vor.

3. Anlass und Erfordernis des ergänzenden Verfahrens

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 10.04.2014 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nördliche Innenstadt", Bad Urach, im Rahmen einer Normenkontrolle im Wesentlichen aus formal juristischen Gründen aufgehoben. In der Urteilsbegründung werden folgende wesentlichen Gründe für die Aufhebung angeführt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt gegen § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB, da im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) allgemein festgesetzt worden ist, ohne dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt worden wäre, dass im Rahmen der Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Bebauungsplan setzt wie aufgeführt ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO fest. Dabei werden Nutzungen losgelöst vom konkreten Vorhaben allgemein für zulässig erklärt. Es handelt sich bei der Festsetzung nicht nur um eine beschreibende Bezeichnung des tatsächlich festgesetzten Vorhabens. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Textteil des Bebauungsplans gehen über die Zulassung des Bauvorhabens, wie es sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt, hinaus. Es werden auch Nutzungen, die nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, allgemein zugelassen.

Nach der gesetzlichen Vorgabe handelt es sich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) um eine anlagen- und einzelfallbezogene Bauleitplanung, die die Zulässigkeit eines bestimmten, sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergebenden Vorhabens regelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verstößt auch gegen das Gebot der inhaltlichen Kongruenz zwischen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag. Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus dem Durchführungsvertrag weichen hinsichtlich des durchzuführenden Vorhabens in erheblicher Weise von dem Vorhaben ab, wie es dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde liegt. Der Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger nicht zur Errichtung eines Einkaufszentrums, wie es Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Die aufgeführten Mängel aus der Urteilsbegründung werden in einem ergänzenden Verfahren entsprechend § 214 Abs. 4 BauGB behoben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der entsprechenden Mängelbeseitigung wird einschließlich der Vorhabenplanung erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 3a BauGB erneut beteiligt. Damit wird das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrages ab dem Auftreten der vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg bemängelten Fehler erneut aufgegriffen und geheilt.

Zusätzlich werden die von der aufgehobenen Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 01.07.2011 aufgeführten Mängel des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (Urteil vom 10.04.2014) berichtigt und entsprechend überarbeitet. Die Überarbeitung berührt die Grundzüge der Planung nicht.

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das ergänzende Verfahren wird auf der Grundlage von § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Durch das ergänzende Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es werden dabei folgende Vorgaben nach § 13 BauGB nicht begründet:

- die nach der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im Zusammenhang mit 01.07.2011 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt", Bad Urach, wurde bereits eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen nicht.
- Die im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 01.07.2011 erstellten Gutachten behalten weiterhin ihre Gültigkeit

Der Bebauungsplan kann deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt und durchgeführt werden. Durch die bereits entsprechend den Baugenehmigungen vollständig errichteten Gebäude und Freianlagen werden nur die zwingend erforderlichen Anpassungen und Überarbeitungen entsprechend dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 10.04.2014 durch das ergänzende Verfahren geheilt. Die entsprechend erteilten Baugenehmigungen werden dabei berücksichtigt. Auf die vorliegenden Gutachten, die im Rahmen des aufgehobenen Bebauungsplans erstellt wurden, wird dabei zurückgegriffen.

5. Überarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Gegenüber dem aufgehobenen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Nördliche Innenstadt", Bad Urach, vom 01.07.2011 wird im Zusammenhang mit dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg folgende Anpassungen und Überarbeitungen im Textteil und Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgenommen:

Art der baulichen Nutzung

- Die Gesamtverkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten darf im Geltungsbereich 8.000 m² nicht überschreiten. Innerhalb dieser 8.000 m² Verkaufsfläche gelten die in den textlichen Festsetzungen angeführten Obergrenzen für die einzelnen Häuser (Textteil S. 3).
- Die Gesamtverkaufsfläche von nicht zentrenrelevanten Sortimenten darf im Geltungsbereich 2.000 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Sortimente werden dabei allgemein bestimmt und teilweise den einzelnen Häusern zugeordnet.
- In den Obergeschossen werden ergänzende Nutzungen mit Zuordnung zu den einzelnen Häusern präzisiert und konkret festgesetzt. So wird insbesondere die bestehende Pflegeeinrichtungen (Seniorenzentrum) als zulässig festgesetzt und gesichert (Textteil S. 4).

In den textlichen Festsetzungen wird der Passus aufgenommen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Damit wird die in § 12 Abs. 1 BauGB einzuhaltende Vorgabe einer abgestimmten Planung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Art der baulichen Nutzung im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag bestimmt.

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem aufgehobenen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geändert. Im Sondergebiet (SO) ist das Einkaufszentrum Elsach-Center entsprechend der Vorhabenplanung zulässig. Gegenüber dem ursprünglichen Plan erfolgt eine Präzisierung der zulässigen Verkaufsflächen in Bezug zu den einzelnen Häusern sowohl der zentrenrelevanten Sortimente als auch teilweise der nicht zentrenrelevanten Sortimente.

Darüber hinaus werden für die einzelnen Häuser allgemein ergänzende Nutzungen ermöglicht, die derzeit nicht unmittelbar Gegenstand der Vorhabenplanung sind. Damit kann eine gewisse Flexibilität der Nutzungen erreicht werden, wenn ein Mieterwechsel stattfindet. Insbesondere handelt es sich dabei um untergeordnete gastronomische Einrichtungen sowie Dienstleistungs- und Büronutzungen. Damit wird auch das Seniorenzentrum im Haus 4 ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung und konkrete Anpassung der bestehenden Nutzungen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Anpassungen bei den zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen (HbA) und den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) betreffen die Häuser 3, 4 und 5.

Überarbeitung und Anpassung der Planzeichnung (Lageplan B-Plan) und im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP):

• **Haus 3**

- Festsetzung einer 1-geschossigen Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetiefen entlang der schräglaufenden Höhenlinien des Steilhangs anstelle der bisher vorgesehenen Bebauung mit zwei Obergeschossen für Dienstleistungen und Wohnen. Das gewünschte städtebauliche Gesamtbild der unterschiedlich geneigten Hangsituation bleibt durch diese Maßnahme erhalten (Hangsicherung ohne sichtbare Stützmauer!).
- Anpassung der Nutzungen und Grundrissgestaltung entsprechend der neuen Baugrenzen.
- Anpassung der Höhen baulicher Anlagen (HbA) und Festsetzung als Mindestgrenzen (einschließlich Vordächer).
- Anpassung der Baugrenze nach Süden parallel zur neuen Ufermauer (einschließlich Vordächer) und Veränderung der nördlichen Baugrenze entlang der schräg verlaufenden Höhenlinien.

Mit der Überarbeitung erfolgt eine direkte Anpassung der Festsetzungen und der konkret ausgeführten Nutzungen an die bereits errichtete Bebauung.

• **Haus 4**

- Anpassung mit einem Seniorenzentrum (Pflegeheim mit 48 Plätzen) im 1. und 2. Obergeschoss im südlichen Gebäudebereich anstelle den in den Obergeschossen Dienstleistungen.
- Anpassung des Erschließungskerns und eines Fluchttreppenhauses entlang der neuen Erschließungsstraße.
- Anpassung der Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen (HbA)
- Anpassung der Höhen baulicher Anlagen (HbA) als Höchstgrenze incl. des Seniorenzentrums.
- Anpassung der südlichen Baugrenzen im Bereich der Treppenhäuser entlang der Erschließungsstraße.

Durch die Anpassung und Überarbeitung wird insbesondere das bestehende Seniorenzentrum planungsrechtlich berücksichtigt u. gesichert. Zusätzlich werden ergänzende Räume für Dienstleistungen ermöglicht, die im Rahmen von Mieterwechseln eine Flexibilität der zulässigen Nutzungen und Einrichtungen ermöglicht.

• **Haus 5**

- Anpassung mit einer 1-geschossigen Bebauung und Wegfall des Obergeschosses für Dienstleistungen einschließlich Treppenhaus im westlichen Gebäudeteil.
- Anpassung der Höhen baulicher Anlagen (HbA) als Mindestgrenzen.
- Betonung der städtebaulich wichtigen nordwestlichen Ecksituation als raumbildende Fassade mit einer Anpassung der Höhe als Mindestgrenze.
- Anpassung der Baugrenzen in einem Teilbereich der südlichen Fassade (Rücksprung) und der östlichen Fassade.

Mit der Überarbeitung erfolgt eine Anpassung an die bestehende Bebauung.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

"Änderungen der Aufteilung der offenen Stellplätze sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung dieser Festsetzungen vereinbar sind" (Textteil S. 5).

"Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den im Lageplan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig" (Textteil S. 5).

Mit der Überarbeitung erfolgt eine Klarstellung und Anpassung der Festsetzungen mit einer flexiblen Möglichkeit zur Aufteilung der Stellplatzanlage entsprechend den ggf. in Zukunft geänderten Bedarfen.

Verkehrsflächen

"Änderungen der Aufteilung der Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung dieser Festsetzungen vereinbar sind" (Textteil S. 5).

Mit der Überarbeitung erfolgt eine Klarstellung und Anpassung der Festsetzungen mit einer flexiblen Möglichkeit zur Aufteilung der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den ggf. in Zukunft geänderten Bedarfen.

Grünflächen

"Änderungen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung dieser Festsetzungen vereinbar sind" (Textteil S. 6).

Mit der Überarbeitung erfolgt eine Klarstellung und Anpassung der Festsetzungen mit einer flexiblen Möglichkeit zur nachträglichen Anpassung.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabschlusses

"Die Brücke für die Erschließungsstraße unterliegt nicht diesen gestalterischen Festsetzungen, die Änderung dieser Brücke ist zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Planung dieser Festsetzungen vereinbar ist" (Textteil S. 6).

Pflanzgebotsflächen

"Abweichungen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn das Pflanzkonzept im Grundsatz eingehalten wird" (Textteil S. 7).

6. Überarbeitung der örtlichen Bauvorschriften

Dachgestaltung

- "Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dächern des Lebensmittel-Discounters (Haus 2) und des Seniorenzentrums (Haus 4) anstelle der extensiven Dachbegrünung zulässig. Sie sind bei einer Höhe von bis zu 1,7 m allseitig in mindestens 1,0 m Abstand von der Dachkante anzubringen. Die Anlagen auf dem Discountergebäude sind in Anlehnung an eine Sheddachoptik ohne sichtbare Unterkonstruktion zu errichten" (Textteil S. 20).
- "Technische Aufbauten sind in nicht glänzenden und nicht reflektierenden Materialien auszuführen und mit Ausnahme von Aufzugsanlagen, soweit technisch möglich, in einem Abstand von 5,0 m von der Dachkante zu errichten" (Textteil S. 20).

Die Überarbeitungen und Anpassungen werden aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg und der tatsächlich genehmigten Maßnahmen sowie zur Flexibilisierung von möglicherweise nachträglichen Umbaumaßnahmen bestimmt. Die Festsetzung von nicht reflektierenden Materialien für technische Aufbauten wurde nachträglich aufgrund der Vorgaben der Straßenbaubehörde aufgenommen.

Werbeanlagen

- "Ein Pylon zur gemeinschaftlichen Werbung für das Elsach-Center kann an zentraler Stelle (Schnittpunkt zwischen Parkplatz, Erschließungsstraße und Fußgängerverbindung zum Marktplatz) errichtet werden. Die gestalterische Ausarbeitung ist im Einzelfall zu regeln, die Höhe muss sich an der Höhenentwicklung des Parkhauses orientieren" (Textteil S. 20).
- "Werbeanlagen dürfen, außer am Pylon, nur am Ort der Leistung angebracht werden" (Textteil S. 20).
- "Werbeanlagen dürfen nicht auf den Ziegelfassaden angebracht werden und sind nur auf den vorgesehenen Werbeflächen zulässig (s. VEP-Pläne Nr. 5 und 6, Schnitte/Ansichten)" (Textteil S. 20).

Die Überarbeitungen und Anpassungen wurden zur Klarstellung und Präzisierung der Werbeanlagen aufgenommen.

Gestaltung der Gehwege und Stellplätze

"Abweichungen hiervon sind mit Zustimmung der Stadt zulässig, wenn das Gestaltungskonzept im Grundsatz eingehalten wird" (Textteil S. 20).

Die Überarbeitungen und Anpassungen wurden zur Klarstellung und Präzisierung der Werbeanlagen aufgenommen.

7. Überprüfung der Verkehrserschließung und der Verkehrslärmbelastung

Die Verkehrserschließung entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist seit 2014 inzwischen vollständig hergestellt. Dabei wurde die Gebrüder-Gross-Straße als neue Verbindung zur Erschließung des Elsach Centers errichtet. Die Verkehrsprognosen wurden dabei aus dem Analysejahr (Status Quo) für den Planfall 2015 einschließlich dem Elsach Center hochgerechnet.

Für die Pfählerstraße wurde eine Querschnittsbelastung (KFZ/24H) von 5000 KFZ, für den östlichen Abschnitt der Gebrüder-Gross-Straße von 5.100 KFZ und für den westlichen Abschnitt der Gebrüder-Gross-Straße von 6.800 KFZ prognostiziert. Diese Zahlen bildeten die Grundlage für die schalltechnische Begutachtung des Verkehrslärms (Lärmschutzgutachten Elsach-Center, Verfasser ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Riedlingen, Februar 2010 / Ergänzung vom 06. August 2010)

Im Zusammenhang mit einer Überprüfung der Verkehrsstärken 2015 (Verkehrsanalyse 2015) wurden die Verkehrsstärken nach der Eröffnung des Elsach Centers ermittelt. Für die Pfählerstraße wurde ein Verkehrsaufkommen von 4.900 bis 5.200 KFZ/24H, für die Gebrüder-Gross-Straße im Bereich des Elsach Centers von 5.000 KFZ/24H und den westlichen Bereich der Gebrüder-Gross-Straße von 6.100 KFZ/24H festgestellt. Damit werden mit Ausnahme der westlichen Pfählerstraße die in der Verkehrsuntersuchung Elsach-Center vom November 2009 prognostizierten Verkehrsstärken unterschritten.

Die ermittelte Überschreitung um 200 KFZ/24H wurde im Bereich der westlichen Pfählerstraße (öffentlichen Grünfläche "Grünes Herz") festgestellt. Eine wesentliche Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen ist damit nicht gegeben. Eine erneute schalltechnische Untersuchung ist damit nicht erforderlich.

8. Förmliche Bestandteile der Begründung (Gutachten)

Die vorhandenen Gutachten bleiben als Anlagen Nr. 1-6 weiterhin Bestandteile der Begründung.

Anlage Nr. 1

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung gemäß § 42 BNatSchG und integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für den Bereich nördlich der Elsach, Verfasser:

Waltraud Pustal Landschaftsökologie und Planung
Pfullingen, 16.06.2009 / 04.02.2010 / 09.02.2010 / Ergänzung vom 30.08.2010

Anlage Nr. 2

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung von Fachmärkten in Bad Urach, Verfasser:
GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg, Oktober 2009/ Ergänzung vom 21.10.2010

Anlage Nr. 3

Lärmschutzgutachten Elsach-Center, Konzeption Seilerweg, Verfasser:
ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Riedlingen, Februar 2010 / Ergänzung vom 06. August 2010

Anlage Nr. 4

Verkehrsuntersuchung Elsach-Center, Verfasser:
Planungsgruppe Kölz, Ludwigsburg, 16. November 2009
Anlage Ergänzung Verkehrsanalyse 2015, Querschnittsbelastungen KFZ/24H

Anlage Nr. 5

Gewässergutachten, Renaturierung und Hochwasserfreilegung der Elsach und der Erms, Verfasser:
FRITZ Planung GmbH Bad Urach, Dezember 2009.

Anlage Nr. 6

Luftqualitätsgutachten Bad Urach; Projekte Elsach-Center + Seilerweg; Teil 1, Verfasser:
DWD Deutscher Wetterdienst, Abteilung Klima- und Umweltberatung Freiburg, 02. Juli 2010

Die Begründung in der Fassung vom 11. Dezember 2018 lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom zugrunde.

Bad Urach, den

(Rebmann)
Bürgermeister