



Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2018/049/1/1/1/2

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	18.12.2018
Bearbeiter:	Thomas Feick	Az.:	621.42

Beratungsfolge:	Termin:	Behandlung:
Gemeinderat	23.01.2019	öffentlich

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: H. Schilling (Planungsbüro KVB), H. Zimmermann, Fr. Bühr/Fr. Geerds (Zimmermann & Meixner).

Thema:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterte Ortsmitte"
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange
- Satzungsbeschluss
- Teilaufhebung des Bebauungsplans "Erweiterte Ortsmitte"

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Im Jahr 2013 ist der Bebauungsplan über den gesamten Bereich „Erweiterte Ortsmitte“ mit Festhalle und den westlich davon liegenden Grundstücken (Flst.-Nr. 897, 897/1, 897/2) in Kraft getreten. Die Grundstücke wurden 2016 vom Eigentümer an die AS Wohnbau GmbH veräußert. In der Gemeinderatssitzung am 20. Juli 2016 wurde unter anderem auch aus Kostengründen entschieden, auf das Vorkaufsrecht an diesen Flächen zu verzichten. Im Weiteren wurden Gespräche mit dem neuen Eigentümer über dessen Planungen für die Bebauung der Grundstücke geführt. Der neue Eigentümer plante die bestehenden Gebäude abzureißen und entsprechend dem Bebauungsplan drei neue Mehrfamilienhäuser zu errichten. Die Planungen sahen jedoch erhebliche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor, was zu umfangreicheren Befreiungen führen hätte müssen oder teilweise die Grundzüge des Bebauungsplans in Frage gestellt hätte. Da die Gemeinde im bisherigen Bebauungsplan öffentliche Stellplätze vorgesehen hatte und diese nach dem

politischen Willen der Gemeinde weiter realisiert werden sollten, ist man zum Entschluss gekommen, dass über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einerseits dem Vorhabenträger und seiner Planung besser entsprochen werden kann, andererseits im Rahmen eines Durchführungsvertrages der Erwerb der öffentlichen Stellplätze zu Gunsten der Gemeinde besser umgesetzt werden kann. Der Vorhabenträger beabsichtigt nun eine Teiländerung des Bebauungsplans „Erweiterte Ortsmitte“, welcher im Wesentlichen den Bereich der drei Grundstücke und einen Teil des Untermühlewegs umfasst.

Nachdem im Januar 2018 der Aufstellungsbeschluss für die Teiländerung gefasst und der damals vorgestellte Entwurf auf Grund einiger Kritikpunkte umgeplant wurde, konnte ein überarbeiteter Entwurf in der Gemeinderatssitzung am 20. Juni 2018 vorgestellt werden. Dieser neue Entwurf, in dem sämtlichen Kritikpunkten entsprochen wurde, hat große Zustimmung im Gremium gefunden, sodass die Gemeindeverwaltung einen Bebauungsplanentwurf für die Auslegung ausarbeiten konnte. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18. Juli 2018 die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Zuvor wurde er darüber informiert, dass bei der Gemeinde ein Kaufvertrag über die Fläche (Flst. 897, 897/1, 897/2) kurz vorher eingegangen ist. Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan betroffenen Flächen wurden von AS Wohnbau an raumwerk5 (Geschäftsführer Roman Schäfler) veräußert. Da der Eigentumsübergang noch nicht grundbuchrechtlich vollzogen ist, haben sowohl die AS Wohnbau als auch die Raumwerk 5 den Kaufvertrag bzgl. der Übertragung der öffentlichen Grundstücksflächen unterzeichnet. An der grundlegenden Planung des Vorhabens wird sich durch die Eigentumsübertragung jedoch nichts ändern.

2. Erste öffentliche Auslegung

Im Zeitraum Juli bis September 2018 wurden neben der ersten öffentlichen Auslegung parallel die Träger öffentlicher Belange angehört. Über die „Sommerpause“ wurden Gutachten erstellt, sowohl für den Hochwasserschutz als auch für den Lärmschutz. Ebenfalls konnte die Entwässerung geklärt werden. Auch diese Planung wurden dem Gremium erläutert. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch wird erfolgen, in der geregelt wird, dass zugunsten der Grundstücke des Vorhabenträgers die Entwässerung über eine Retentionsrinne auf dem Gemeindegrundstück erfolgen kann, im Gegenzug die Gemeinde die Entwässerung der Stellplatzflächen ebenfalls in die Retentionsrinne einleiten darf, welche das Wasser in die Retentionsmulde auf dem Grundstück des Vorhabenträgers führt.

3. Zweite öffentliche Auslegung

In der Sitzung vom 26.09.2018 konnten, wie geplant, die Gutachten für den Hochwasserschutz als auch für den Lärmschutz sowie die Entwässerungsplanung vorgestellt werden. Außerdem sind die eingegangenen Stellungnahmen der ersten öffentlichen Auslegung erläutert und abgewogen worden. Der Gemeinderat hat die zweite öffentliche Auslegung mit den neu erarbeiteten Planunterlagen sowie den Gutachten beschlossen. Diese hat im Zeitraum Oktober bis November 2018 stattgefunden.

4. Grunderwerb öffentlicher Flächen

Ebenfalls in der Sitzung vom 26.09.2018 wurde nichtöffentlich über den Grunderwerb der Gemeinbedarfsflächen diskutiert. Hierbei ging es insbesondere auch um die Flächen für die Stellplätze. Die Verwaltung wurde beauftragt, entsprechend der erschließungs- und Stellplatzplanung Flächen mit dem Vorhabenträger zu tauschen bzw. zu erwerben. Der notarielle Tauschvertrag fand am 20.12.2018 bei Notar Bohner in Tettwang statt.

5. Durchführungsvertrag

Eine wichtige Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Durchführungsvertrag. Ein erarbeiteter Entwurf konnte dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.12.2018 vorgestellt werden, welcher diesem mit geringfügiger Änderung zugestimmt hat. Der Durchführungsvertrag konnte mittlerweile von allen Beteiligten unterzeichnet werden. Er liegt den Sitzungsunterlagen bei.

6. Satzungsbeschluss

Schließlich sind alle Voraussetzungen erfüllt, damit das Verfahren abgeschlossen werden kann. Hierzu muss der Gemeinderat nochmals über die eingegangenen Stellungnahmen der zweiten öffentlichen Auslegung beraten, abwägen und beschließen. Das Verfahren endet nun mit dem Satzungsbeschluss und seiner Bekanntmachung.

7. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Erweiterte Ortsmitte“

Der Bebauungsplan Erweiterte Ortsmitte umfasst den gesamten Bereich der Flst. 897, 897/1, 897/2, 898 und dem Festhallenflurstück 902. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst nur einen Teil dieser Gesamtfläche, insbesondere die westlich der Festhalle liegenden drei Grundstücke. Durch die Teiländerung muss der bestehende und rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterte Ortsmitte“ für den vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterte Ortsmitte – Teiländerung“ umfassten Bereich aufgehoben werden.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die erarbeiteten Gutachten und die geänderten bzw. ergänzten Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden erneut ausgelegt. Parallel hat die Behördenbeteiligung stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind zu beraten und abzuwägen. Alle anderen Voraussetzungen sind mittlerweile erfüllt. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag liegen vor.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten, da diese vom Vorhabenträger getragen werden. Die Finanzierung ist im städtebaulichen Vertrag (Finanzierungsvertrag) geregelt.

IV. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat wägt die öffentlichen und privaten Belange, die aus der Synopse ersichtlich sind, gegeneinander und untereinander gerecht ab, macht sie sich zu eigen und stimmt den Abwägungsvorschlägen zu.
2. Der Gemeinderat beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterte Ortsmitte – Teiländerung“ mit Lageplan und Textteil

(Begründung), den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.11.2018 als Satzung.

3. Der bestehende Bebauungsplan „Erweiterte Ortsmitte“ wird für den Teilbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterte Ortsmitte – Teiländerung“ mit dessen Inkrafttreten aufgehoben.

V. Anlagen:

181119_B-Plan_Stadler_MFH - 01 - Lageplan
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 02 - Untergeschoss
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 03 - Erdgeschoss
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 04 - Obergeschoss
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 05 - Dachgeschoss
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 06 - Schnitte A, B, C
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 07 - Ansicht Nord, Süd
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 08 - Ansicht Ost, West
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 11 - Höhenvergleich Bestand-B.Plan-Entwurf
181119_B-Plan_Stadler_MFH - 12 - Entwässerung
437_Synopse_Satzung
437_VBP Ortsmitte_Rechtsplan
437vBP_erwOrtsmitte_txt_satzung
621.17 Bekanntmachung Satzungsbeschluss vorhabenbezogener BPlan - Erweiterte Ortsmitte
621.41 Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Erweiterte Ortsmitte
Durchführungsvertrag
Finanzierungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) - Erweiterte Ortsmitte - AS Wohnbau
Hochwasserschutz 180831_raar IV
Hochwasserschutz Anlage 1
Hochwasserschutz Anlage 2.1
Hochwasserschutz Anlage 2.2
Hochwasserschutz Anlage 2.3
Hochwasserschutz Anlage 2.4
Hochwasserschutz Anlage 2.5
Hochwasserschutz Anlage 3.1
Hochwasserschutz Anlage 3.2
Hochwasserschutz Anlage 3.3
Hochwasserschutz Anlage 3.4
Hochwasserschutz Anlage 3.5
Hochwasserschutz Anlage 3.6
Lärmschutzgutachten - 12.09.2018 (endgültig)_SU vBP Erweiterte Ortsmitte
Kressbronn_Gesamt

VI. Sonstige Hinweise:

Keine.