

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 05.12.2012
Drucksache Nr. 1241/2012/1

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 04.10.2012

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 31.01.2013

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 75/1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Quartier X" hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nicht berücksichtigt, soweit Änderungen nicht nachstehend aufgeführt und in den Satzungsentwurf übernommen wurden. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach Anlage 1 wird zugestimmt.
2. Der (entsprechend geänderte) vorhabenbezogene Bebauungsplan ‚Quartier X‘ in der Fassung vom 04.10.2012 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ‚Quartier X‘ in der Fassung vom 04.10.2012 werden nach § 74 LBO als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die ortsübliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Verkündung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) erst dann vorzunehmen, soweit durch entsprechende Vertragsvereinbarungen gewährleistet ist, dass der Vorhabenträger objektiv zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist und zur Durchführung des Vorhabens rechtlich befugt ist.

Erläuterungen:

In seiner Sitzung am 02.02.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans „Quartier X“ nach § 12 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Gleichzeitig wurde beschlossen, für diesen Bereich örtliche Bauvorschriften zu erlassen.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen

verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Neben den Flächen des Vorhabens „Wohnen im Schlossquartier“ sind in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 4 BauGB auch Flächen einbezogen, die außerhalb des Vorhabenbereiches liegen. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstücks 386, welches durch die vorgesehene Tiefgarage unterbaut und um einen Teilbereich des Flurstücks 390, welcher oberirdisch überbaut werden soll. Während für den Vorhabenbereich die speziellen Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Anwendung finden werden, sollen für die Bereiche außerhalb des Vorhabenbereiches, wie bei einem Angebotsbebauungsplan, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den Regelungen der BauNVO getroffen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnen im Schloßquartier“ mit den Anlagen und den darin aufgeführten Nutzungen, Grundrissen, Gebäudeabmessungen, Freiflächen, Nebenanlagen einschließlich Tiefgarage sowie den weitergehenden Regelungen ist nach § 12 Abs. 3 BauGB bindender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Neben den reinen Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan werden Festsetzungen nach § 12 Abs. 3 a BauGB getroffen, deren Anwendbarkeit von einer Änderung des zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Durchführungsvertrages – also der Zustimmung der Stadt – abhängig ist.

Im Vorhabenteil ‚Wohnen im Schlossquartier‘ wird auf die allgemeine Festsetzung von Höchstgrenzen für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen verzichtet. Es gelten die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Trauf- und Firsthöhen, die eine vielfältige Dachlandschaft und die Zuordnung von wohnungsbezogenen Dachterrassen ermöglichen und gleichzeitig den Maßstab gegenüber der historischen Blockrandbebauung wahren.

Entsprechend gilt für die örtlichen Bauvorschriften, dass im Bereich des Vorhabens ‚Wohnen im Schlossquartier‘ die Gestaltung der baulichen Anlagen über die allgemeinen Festsetzungen hinaus nach der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im Zeitraum vom 30.07.2012 bis 03.09.2012 (Verlängerung bis 10.09.2012) öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden eingeholt. Die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage 1 tabellarisch aufgeführt. Von den Bürgern gingen keine Anregungen ein. Dem Gemeinderat obliegt es, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die vom Planinhalt betroffenen Belange in ihrem Gewicht entsprechend miteinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Hierbei obliegt es dem Gemeinderat, darüber zu befinden, ob die in den Stellungnahmen vorgetragenen Einwände und Anregungen berücksichtigt werden können. Dabei ist in Gewichtung und Abwägung aller für und gegen die Planung sprechender öffentlicher und privater Belange zu entscheiden, wobei der Gemeinderat seinem freien Planungsermessen dann gerecht wird, wenn die jeweils berührten Belange nicht außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und ihrer Bedeutung gewichtet, vorgezogen bzw. zurückgesetzt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung rechtfertigen die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Planungsziele den Beschluss der Satzung in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Form.

Auf Grundlage sämtlicher eingegangener Anregungen wurden folgende nicht inhaltsändernde Korrekturen unter den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Hinweis auf die Beratungsmöglichkeit zur Kriminalprävention
- Hinweis zur Anbindung neuer Gebäude an die Telekommunikationsinfrastruktur

- Kennzeichnung der altlastenverdächtigen Fläche auf dem Flurstück 386 (Objekt Nr. 2982, A-Fall)
- Hinweis zu Auflagen zur gutachterlichen Begleitung zu sämtlichen Erdarbeiten auf den altlastenverdächtigen Flächen
- Hinweis auf notwendige denkmalrechtliche Genehmigung aufgrund der direkten Umgebung zum Schloss
- Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege
- Hinweis zur erforderlichen wasserschutzrechtlichen Genehmigung für ein Regenrückhaltebecken und den Nachweis zur schadlosen Ableitung der reduzierten Abwassermenge

Mit dem Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan billigt der Gemeinderat auch die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Satzungsbestandteil ist. Durch den Durchführungsvertrag wird gewährleistet, dass der Vorhabenträger das vorgesehene Bauprogramm innerhalb einer bestimmten Frist umsetzt. Hierunter fallen alle baulichen Anlagen, die innerhalb der Satzung als Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes genannt sind. Durch den Durchführungsvertrag wird vertraglich abgesichert, dass der Vorhabenträger lediglich das konkret im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben umsetzt. Soll davon abgewichen werden, muss bzw. kann mit Zustimmung der Stadt der Durchführungsvertrag geändert werden, damit der Weg frei für eine Änderung des Vorhabens ist.

Der Gemeinderat hat zu den Regelungen des Durchführungsvertrages bereits in der Gemeinderatssitzung vom 19.12.2012 zugestimmt. Eine Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Quartier X“ ist deshalb nicht mehr erforderlich. Die notarielle Protokollierung des Durchführungsvertrages erfolgte am 22.01.2013.

Der Durchführungsvertrag wird vom Vorhabenträger zum Satzungsbeschluss also unterschrieben vorliegen.

Der Beschlussvorschlag Ziff. 4 ist nähergehend erläuterungsbedürftig. Entgegen aller Bestrebungen konnte am 22.01.2013 die sog. Nachbarschaftsvereinbarung mit den nördlich des Plangebiets liegenden Grundstückseigentümern nicht notariell protokolliert werden. Ohne diese Nachbarschaftsvereinbarung ist die Bebauung des Vorhabengebiets nicht in der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Form möglich und auch ein Rückerwerb der Tiefgaragenstellplätze durch die Stadt ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger steht derzeit noch in aussichtsreichen Gesprächen mit diesen Nachbarn, sodass die Verwaltung die kurzfristige Unterschrift unter die Nachbarschaftsvereinbarung erwartet. Dann wäre der Weg frei, die bereits vorbereiteten notariellen Vereinbarungen abzuschließen.

Um die Umsetzung des Gesamtprojektes zeitlich nicht länger hinauszuschieben, soll deshalb der Satzungsbeschluss gem. Beschlussvorschlag Ziff. 1, 2 und 3 als Vorratsbeschluss gefasst werden und die Satzung sodann entsprechend Beschlussvorschlag Ziff. 4 in Kraft gesetzt werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzbarkeit des Bauvorhabens des Vorhabenträgers vorliegen. Insgesamt trägt diese Vorgehensweise zur Beschleunigung des Projektes bei, weil mit der vorgesehenen Beschlussfassung die Verwaltung in die Lage versetzt wird, die Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sofort durch ortsübliche Bekanntmachung herbeizuführen, sobald die sog. Nachbarschaftsvereinbarung mit den nördlichen Nachbarn unterzeichnet ist. Es muss dann nicht noch einmal die nächst erreichbare Gemeinderatssitzung für den Satzungsbeschluss abgewartet werden.

Anlagen:

- Anlage 1 Abwägungstabelle
- Anlage 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Zeichnerischer Teil, Stand 04.10.2012
- Anlage 3 Satzungen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften mit Hinweisen und Begründung, Stand 04.10.2012
- Anlage 4 Vorhaben – und Erschließungsplan, Plan 1-33

Anlagen 1 bis 4 wurden mit den Unterlagen zur TA-Sitzung am 04.10.2012 versendet.

Die Anlagen zur Satzung:

- F** Schalltechnische Untersuchung i.d.F. vom Jan.2009
- G** Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchungen, Büro Bioplan, Sinsheim i.d.F. vom 07.10.2010
- H** Lüftungsgutachten des Büros Nemko GmbH und Co KG i.d.F. vom 17.08.2011
- I** Geräuschemissionen der Tiefgaragen-Entlüftungen, Fachtechnische Stellungnahme, von Rekowski +Partner i.d.F. vom 02.11.2011
- J** Geräuschemissionen der Tiefgaragen - Ein- und Ausfahrt Fachtechnische Stellungnahme, von Rekowski +Partner i.d.F. vom 24.10.2011

des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die nicht Satzungsbestandteile sind, wurden den Ratsmitgliedern bereits zum Offenlagebeschluss zugestellt. Sie bleiben unverändert und sind dieser Vorlage deshalb nicht erneut beigefügt. Sie können jedoch bei Bedarf in der Stabsstelle für Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung eingesehen oder dort angefordert werden.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: