

Stadt Schwetzingen

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 12.04.2017
Drucksache Nr. 1905/2017

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 21.09.2017

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 28.09.2017

- öffentlich -

Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 "ehemaliges Ausbesserungswerk" -

Beschluss über die Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, Satzungsbeschluss

Beschluss über den Zeitpunkt der Inkraftsetzung

Beschluss über städtebaulichen Vertrag über dem Umweltschutz und Artenschutz dienenden Maßnahmen

Beschluss zum Verkauf der zukünftigen Parkplatzflächen - Grundstücksflächen Flst.-Nr. 9966/1 und 9964/2 - an DD Logistik-Immobilien GmbH

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nach **Anlage 1** zugestimmt.
2. Der (entsprechend geänderte) Entwurf der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „ehemaliges Ausbesserungswerk“, wird in der Fassung vom 21.09.2017 nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, den zur Sicherstellung des Umwelt- und Artenschutzes und zur Regelung des Eingriffs-Ausgleiches erforderlichen städtebaulichen Vertrag mit der DD Logistik-Immobilien GmbH zu schließen.
4. Die Stadt Schwetzingen verkauft die Grundstücksflächen Flst.-Nr. 9966/1 und 9964/2 an die DD Logistik-Immobilien GmbH zu einem Gesamtpreis von 200.000,00 €.

Erläuterungen:

Die DD Logistik-Immobilien GmbH benötigt zur langfristigen Sicherung des Logistikstandortes weitere Stellplatzflächen im unmittelbaren Anschluss an die bislang bereits vorhandenen Stellplatzflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82/1 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, 1. Teiländerung.

Das Grundstück Flst.-Nr. 9964/1 hat die Stadt Schwetzingen auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 29.09.2016 Drucksache 1832/2016 am 24.04.2017 notariell erworben. Hieraus wird die eine Teilfläche, nämlich 2.469 m², Flst.-Nr. 9964/2, an DD Logistik-Immobilien GmbH verkauft. Das Grundstück Flst.-Nr. 9966, aus dem die Teilfläche Flst.-Nr. 9966/1 mit 368 m² verkauft werden soll, befindet sich bereits seit mehreren Jahren

im Eigentum der Stadt. Für den Bereich der Kaufgrundstücke wurde die Ergänzungssatzung (Beschlussvorschläge 1 bis 3) aufgestellt.

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 23.11.2016 und der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung wurde der Entwurf der Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ in der Zeit vom 09.01.2017 bis 10.02.2017 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 01.12.2016 mit den Planunterlagen um Abgabe von Stellungnahmen zu ihrem jeweiligen Aufgabenbereich gebeten.

In der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 wurden 15 Behörden und Nachbargemeinden beteiligt. Insgesamt wurden 7 Stellungnahmen von Behörden oder Nachbargemeinden abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der als **Anlage 1** beigefügten synoptischen Darstellung überblickartig zusammengefasst.

Eine Empfehlung zum Umgang und zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange aus den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB mit diesen Stellungnahmen ergibt sich aus der dem Abwägungsvorschlag beigefügten Wertung. Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist von Seiten der Stadt Schwetzingen, Stabstelle Städtebau, Architektur & Verkehrsentwicklung, Sachgebiet Bauleitplanung eine Stellungnahme eingegangen die eine Änderung des Satzungsentwurfes (Hier: Begründung zum Satzungsentwurf) nach der Offenlage erforderte. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da abwägungsrelevante Rechte Dritter nicht berührt werden.

Kurz sei erläuternd ausgeführt:

Mit der Änderung der Begründung des Satzungsentwurfs der Ergänzungssatzung wird der Forderung der redaktionellen Angleichung der Begründung an die textlichen Festsetzungen zum Thema Schutz des Mutterbodens nachgekommen. Nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB gilt bei Aufstellung einer Ergänzungssatzung die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB zur Erforderlichkeit der Berücksichtigung von Umweltbelangen entsprechend. Diese Bestimmung erlaubt es, vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB anstelle von Festsetzungen vorzunehmen. Da die vorgesehenen Regelungen zum Bodenschutz im Kern nur den Zeitraum der Anlage (Bauphase) der vorgesehenen Parkplatzflächen betreffen und planungsrechtlich nicht festsetzbar sind, macht die Auslagerung dieser Regelungen aus dem Satzungstext hinein in einen städtebaulichen Vertrag Sinn. Dahingehend wurde die textliche Erläuterung in der Begründung zum Schutzgut Boden angepasst. Diese textliche Anpassung wurde im Nachgang zur öffentlichen Auslegung der Ergänzungssatzung vorgenommen. Eine Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen zur Ergänzungssatzung für den Bereich der Flurstücke 9966 und 9964/1 „ehemaliges Ausbesserungswerk“ war aufgrund des vorgeschriebenen Sachverhaltes nicht erforderlich.

Dem Gemeinderat obliegt es, bei der Aufstellung einer städtebaulichen Satzung die vom Satzungsinhalt 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 freiem Planungsermessen dann gerecht wird, wenn die jeweils berührten Belange nicht außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und ihrer Bedeutung gewichtet, vorgezogen bzw. zurückgesetzt werden. Im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB soll dem Belang der Entwicklung von Stellplatzflächen vor den erhobenen Einwendungen der Vorzug gegeben.

Nach Auffassung der Verwaltung rechtfertigen die dem Satzungsentwurf zugrundeliegenden Planungsziele den Beschluss der Satzung in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Form.

Die im Satzungsverfahren durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen, sowie die Berechnung des Ausgleichserfordernisses der durch die Planung zugelassenen Eingriffe ergab Ausgleichsnotwendigkeiten, sowie Notwendigkeiten vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen. Der erforderliche Ausgleich kann vollständig nicht innerhalb des Plangebiets erbracht werden, weil hierdurch eine große Anzahl an Stellplatzflächen – wegen derer die Planung aufgestellt wird – verloren gingen. Es wurden jedoch im nahen Umgriff zum Plangebiet Ausgleichsflächen gefunden. Diese Ausgleichsflächen sind teilweise auch geeignet, vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung ökologischer Funktionen vorzunehmen.

Es handelt sich um Maßnahmen, die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1377/15, welches im Eigentum der Fa. DD Logistik-Immobilien GmbH steht, und um Maßnahmen welche auf den im städtischen Eigentum verbleibenden Grundstücksflächen Flst.-Nrn. 9964/1 und 9966 durchgeführt werden sollen. Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt die rechtliche Sicherung der Durchführung dieser Maßnahmen durch städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB. Dieser sichert die rechtzeitige und vollständige Umsetzung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, soweit dies durch die Planung und deren Folgen ausgelöst wird.

Der städtebauliche Vertrag sichert die Durchführung der Maßnahmen durch den Vertragspartner einschließlich der Kostenübernahme und, für den Fall, dass Maßnahmen nicht vertragsgerecht durchgeführt werden, dass diese auf Kosten des Vertragspartners durch die Stadt durchgeführt werden. Auf diese Art und Weise werden der Eingriffs-Ausgleich und die Sicherung des Artenschutzes abschließend verbindlich gewährleistet.

Mit Rücksicht auf die bisher gute Zusammenarbeit mit dem Vertragspartner wird auf Sicherung der Maßnahmenkosten durch Bankbürgschaft verzichtet, wie dies bei derartigen kleineren Ausgleichsmaßnahmen üblich ist.

Soweit Ausgleichsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen außerhalb des Bereichs der Satzung durchgeführt werden sollen auf städtischen Grundstücksflächen durchgeführt werden, wird die Inanspruchnahme der Grundstücksflächen finanziell durch den Kaufpreis bezüglich der Kaufflächen ausgeglichen. So wurde das Grundstück Flst.-Nr. 9964/1 zum Quadratmeterpreis von 6,45 € erworben. Der Verkaufspreis liegt bei 70,00 €/m².

Der Kaufvertrag orientiert sich an üblichen Gegebenheiten. Er beinhaltet insbesondere einen vollständigen Gewährleistungsausschluss, insbesondere auch in Bezug auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten.

Auf Wunsch enthalten beide Verträge (Kaufvertrag und städtebaulicher Vertrag) ein Rücktrittsrecht für den Fall, dass die Grundstücksflächen nicht als Parkplatzfläche genutzt werden können, weil die Baugenehmigung zur Errichtung der Parkplatzflächen nicht erteilt wird. Wegen der übrigen Vertragsregelungen wird auf **Anlage 8** Bezug genommen.

Nach Ermächtigung der Verwaltung zur Inkraftsetzung der Ergänzungssatzung soll der entsprechende notarielle Kaufvertrag, sowie die Protokollierung des städtebaulichen Vertrages erfolgen. Hierfür ist bereits ein Termin für den 26.10.2017 beim Notariat Schwetzingen vereinbart. Nach Protokollierung der Verträge würde die Ergänzungssatzung in Kraft gesetzt werden. Auf diese Art und Weise ist sichergestellt, dass Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden können, der Satzungsvollzug also gewährleistet ist.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Anregungen im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 2: Planzeichnung, der Satzung im „Bereich der Flurstücke 9966/1 und 9964/2 "ehemaliges Ausbesserungswerk“, Stand: 21.09.2017 mit Textlichen Festsetzungen und Begründung, Grünordnungsplan (agLR Rastatt), Stand: 09/2016, Artenschutzrechtliche Beurteilung (agLR Rastatt), Stand: 08/2016
- Anlage 3: Städtebaulicher Vertrag für Maßnahmen des Umwelt- und Artenschutzes, Stand: 20.07.2017
- Anlage 4: Kaufvertrag zum Erwerb der Grundstücksflächen Flst.-Nr. 9966/1 und 9964/2, Stand 20.07.2017

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: