

Sitzung des Gemeinderates am 23.02.2017	Beratungsunterlage TOP: 2		Bearbeiterin:	Datum: 15.02.2017
	Drucksache-Nr.: 26 /2017		Frau Bezner	
	nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	BM: 	10:  20: 

## Bebauungen „Schlossareal“

### - Vorstellung Sachverhalt und Festlegung des weiteren Vorgehens

#### Sachverhalt:

Zunächst erhalten Sie die „Anwendungshinweise“ zum Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus der „Arbeitsmappe Bauleitplanung“ des Boorberg-Verlags als Anlage 1 zur Kenntnis

Der Grundstückseigentümer hat über seinen Berater, Herrn Prof. Dr. Büchner, die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) südlich des Schlossgebäudes und den Antrag auf Bebauungsplanänderung nördlich des Schlossgebäudes gestellt (siehe Anlage 2). Dem Antrag wurden Pläne des Architekturbüros Schelle sowie ein Plan, aus dem sich der Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne sowie des aufzustellenden Bebauungsplans ergibt, beigelegt (siehe Anlage 3).

Die Pläne zeigen südlich des Schlosses 5 Einfamilienhäuser und den Umbau der Kegelbahn zu Wohnzwecken. Nördlich des Schlosses sind ein Wohnhausneubau sowie der Umbau von Kesselhaus und Scheune zu Wohnzwecken vorgesehen. Weiter ist eine Sanierung des Forsthauses geplant.

Im Norden ist auch eine Erschließung ersichtlich, die weit in den Park hineinführt und aus aktueller Sicht so nicht erforderlich und auch nicht wünschenswert ist. Grundsätzlich wäre vom Gemeinderat erst noch zu entscheiden, ob die Erschließungsflächen von der Gemeinde übernommen werden sollen, wozu keine Verpflichtung besteht.

Es sind zwei Verfahren zur B-Plan-Änderung beantragt worden – ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) im Süden und eine reguläre Bebauungsplanänderung im Norden. Für beide Verfahren hat der Eigentümer versichert, dass er seine Verpflichtungen (die Umsetzung der vorgelegten Planung innerhalb einer bestimmten Frist, die Herstellung der Erschließung und die Kostenübernahme) im Fall eines Weiter-Verkaufs auch auf den Käufer übertragen wird. Diese Verpflichtung ist im zugehörigen Durchführungsvertrag (beim VbB) bzw. in einem städtebaulichen Vertrag (beim regulären Verfahren) zu sichern.

Bei allen weiteren Schritten ist aus Sicht der Gemeinde Freudental stets daran zu denken, dass der heutige Eigentümer im Verkaufsfall nicht auch der Vorhabenträger bzw. Realisierer der Baumaßnahmen sein wird.

Den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die Gemeinde in pflichtgemäßem Ermessen (d.h. konstruktiv) zu entscheiden. Allerdings muss der Vorhabenträger die für eine solche Entscheidung ausreichenden Grundlagen vorlegen. Gem. Gesetzestext muss der Vorhabenträger außerdem bereit und in der Lage sein, das Vorhaben inkl. Erschließung umzusetzen. Die Bereitschaft wurde durch die Antragstellung bekundet. „In der Lage“ bedeutet, dass die Grundstücksverfügbarkeit besteht oder bis zu einem Zeitpunkt vor Satzungsbeschluss sicher in Aussicht steht und dass die finanzielle Umsetzung des Projekts gesichert ist.

Ob bereits ausreichende Grundlagen für die Entscheidung des Gemeinderats über einen VbB vorliegen ist fraglich. Andere Kommunen handhaben es so, dass der sog. Einleitungsbeschluss (Beschluss zur Aufstellung eines VbB) erst zusammen mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst wird! Der Vorhabenträger hat vorher die Beteiligung der Behörden und TöB's zu veranlassen und es kann auch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattfinden. Erst nach Vorlage all dieser Informationen beschließt der Gemeinderat die Verfahrenseinleitung (grundsätzlich auch dann noch ergebnisoffen).

Im vorliegenden Fall ist die Gemeindeverwaltung natürlich behilflich. Der VEP wurde bereits an das Landratsamt m.d.B. um Stellungnahme geschickt. Sinnvoll ist insbesondere auch eine Klärung der geplanten Zufahrten zusammen mit dem Straßenbaulastträger (Reg.Präs. oder in Vertretung des RP das Landratsamt). Eine Stellungnahme des Landratsamtes liegt nun vor und weist unter anderem auf folgende Problemfelder hin: Umweltprüfung, Wasserwirtschaft, Erschließung und Denkmalschutz.

Es ist daher zunächst geplant, das Projekt anhand der Vorhaben- und Erschließungspläne in der heutigen Sitzung vorzustellen. Der Gemeinderat kann die Planung zur Kenntnis nehmen und ggfls. Anforderungen formulieren (z.B. zur Übernahme der Erschließung o.ä.). Trotz des vom Eigentümer vorgelegten Antrags auf VbB besteht keine Verpflichtung, den Antrag zu entscheiden, wenn der Gemeinderat den Eindruck hat, dass für seine Entscheidung noch weitere Grundlagen erforderlich sind (z.B. eine Behördenbeteiligung oder ein Meinungsbild aus der Öffentlichkeit). Die Verwaltung sollte dies dem Eigentümer dann allerdings schriftlich mitteilen.

Im Zuge der weiteren Planung sind die Inhalte der B-Plan-Änderungen zu formulieren. Beim VbB sind die VEP-Pläne ganz entscheidend, weil sie sehr anschaulich vermitteln, WAS zum Baurecht erhoben wird. Wichtig ist darüber hinaus die Feststellung, ob das Schlossgebäude mittlerweile adäquat genutzt wird und insofern der geplante Wohnungsbau realisiert werden kann. Es sind aber ggfls. noch weitere Festsetzungen zu treffen (Anzahl Stellplätze, Einfriedungen, Fassadenfarben etc.), sofern dies nicht bereits Inhalt des rechtskräftigen B-Plans ist und insofern übernommen werden kann. Das Architekturbüro Schelle wurde über die Einwendungen des Landratsamtes in Kenntnis gesetzt und in dem Zusammenhang um Abstimmung mit dieser Behörde gebeten. Weiterhin werden der Gemeinde in absehbarer Zeit bisher fehlende Informationen zu dem Vorhaben von Seiten des Architekturbüros übermittelt.

Das Büro Gerhard.Stadtplaner.Architekten wird die vorgelegten Unterlagen im Rahmen der Sitzung aus städtebaulicher Sicht erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

#### Festlegung des weiteren Vorgehens:

1. Der Gemeinderat nimmt die Vorhaben- und Erschließungspläne am 23.02.2017 zur Kenntnis.
2. Das Architekturbüro Schelle stimmt sich mit dem Landratsamt ab und liefert die noch benötigten Angaben zum Projekt.
3. Die Verwaltung veranlasst daraufhin eine erste offizielle Behördenbeteiligung.
4. Gerhardt.stadtplaner.architekten entwerfen die BP-Änderungen.
5. Parallel wird der Durchführungsvertrag / städtebauliche Vertrag zwischen Verwaltung (ggfls. unter Beteiligung Dr. Weiblen) und Vorhabenträger ausgehandelt.
6. In einer weiteren Sitzung (ca. Sommer 2017) billigt der Gemeinderat den BP-Änderungsentwurf und die Inhalte des Durchführungsvertrags, fasst den Einleitungsbeschluss zur B-Plan und beschließt die öffentliche Auslegung,
7. Nach der Offenlage (ca. Herbst 2017) werden die vorliegenden Stellungnahmen beraten und die BP-Änderung – nach vorheriger Unterzeichnung des Durchführungsvertrags - ggfls. als Satzung beschlossen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde trägt ausschließlich die Kosten des allgemeinen Verwaltungshandelns. Alle weiter im Rahmen des Verfahren anfallenden Kosten für Städte- und ggf. Grünordnungsplaner sind vom Antragsteller zu tragen. Dies ist in einem dann gegebenenfalls abzuschließenden Durchführungsvertrags zu regeln.

#### Beschlussfassung:

Der Gemeinderat stimmt dem vorgeschlagenen weiteren Vorgehen zu.