



Sitzung des Gemeinderates am 23.01.2018	Beratungsunterlage TOP: 5		Bearbeiterin:	Datum: 10.01.2018	
	Drucksache-Nr.: 4 /2018		Frau Bezner		
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM:	10: 	20: 

Bebauungsplan „Gartenstraße/Irwin-Stein-Weg“:

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften

- **Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss sowie Beschluss über die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger, die K.S. Immobilien GmbH aus Sersheim, vertreten durch Herrn Manfred Schuster, hat den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Carports und Neubau eines Wohnhaus mit Carport sowie Teilabbruch Garage“ auf einer Teilfläche des Grundstücks „Gartenstraße 16“, Flst. Nr. 90/3 gestellt.

Der Lageplan und der Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Projektpläne (Ansichten, Grundrisse, Schnitte) liegen als Anlagen bei.

Die städtebaulich wünschenswerte Nachverdichtung in diesem Bereich war bereits Thema von Beratungen im Gremium. Die zunächst ins Auge gefasste und geplante Umsetzung einer Gesamtmaßnahme mit allen angrenzenden Grundstücken war trotz intensiven Bemühungen der Verwaltung aufgrund sehr unterschiedlicher privater Interessen und Zielsetzungen nicht möglich. Daher wird nun für dieses Grundstück eine Einzellösung angestrebt.

Die Umsetzung des Projekts ist auf Grundlage der für diesen Bereich geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen zurzeit nicht möglich. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB an. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten Schnitte) werden dem VbB als Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Das Büro _____ wird den VbB in der Sitzung ausführlich vorstellen und erläutern.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach dem Entwurfsbeschluss die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde Freudental kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (u.a. Anschluss an das Nahwärmenetz) zu verwirklichen.

Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Eine Kostentragungsvereinbarung zur Übernahme der anfallenden Planungskosten liegt bereits vor.

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Entwurf vom 09.01.2018 dargestellten Bereich wird nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhabens- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger ausgearbeitet.
2. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gartenstraße /Irwin-Stein-Weg“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2018 wird gebilligt.
4. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird in Form einer 4-wöchigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.