

| | | | | | |
|-----------------------------------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------------|--------------|
| Sitzung des Gemeinderates am 18.04.2018 | Beratungsunterlage TOP: 2 | | Bearbeiterin: | Datum: 09.04.2018 | |
| | Drucksache-Nr.: 24 /2018 | | Frau Bezner | | |
| | nichtöffentlich x | öffentlich | BM: <i>JP</i> | 10: <i>Q</i> | 20: <i>g</i> |

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gartenstraße / Irwin-Stein-Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften**
- Beschluss über den Durchführungsvertrag
 - Abwägung / Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen
 - Beschluss über eingeschränkte, erneute Beteiligung im Auslegungsverfahren

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 23.01.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Grundsätzlich muss nach § 12 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines im VEP festgelegten Verfahrens in einem Durchführungsvertrag geregelt werden. Dieser zwischen der Gemeinde Freudental und dem Vorhabenträger abzuschließende Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss des VEP zu beschließen und vom Vorhabenträger zu unterzeichnen, weil durch den Satzungsbeschluss der Bebauungsplan Planreife erlangen und zur Grundlage für eine Baugenehmigung würde.

Es handelt sich hier um einen üblichen Durchführungsvertrag, der von der Verwaltung erarbeitet wurde und als vertrauliche Anlage beiliegt. In § 5 „Erschließung“ wurde festgelegt, dass man sich zu einem Anschluss an die Nahwärmeversorgung „Ortsmitte Freudental“ verpflichtet (Hinweis: der Anschlussvertrag wurde noch nicht unterschrieben). Der Vertrag wurde mit dem Vorhabenträger in der vorliegenden Form abgestimmt und kann mit der Zustimmung des Gemeinderats unterzeichnet werden.

In der öffentlichen Sitzung am 23.01.2018 wurde der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gartenstraße / Irwin-Stein-Weg“ gefasst (siehe GR-Vorlage Nr. 04/2018). Weiter wurde beschlossen, die Öffentlichkeit und die Träger der öffentlichen Belange an dem Verfahren zu beteiligen.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden von dem beauftragten () zusammengefasst und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Diese Tabelle liegt als Anlage bei.

Bei den Abwägungsvorschlägen wurde eine häufig und intensiv von den angrenzenden Anwohnern gemachte Anregung zur Reduzierung der Gebäudehöhe des geplanten Doppelhauses teilweise zur Berücksichtigung empfohlen.

Die geplante Firsthöhe des Doppelhauses soll nun nach nochmaliger Abstimmung mit dem Vorhabenträger um 0,60 m auf 303,00 m ü.NN (statt 303,60 m wie bisher geplant) reduziert werden. Außerdem soll bzgl. der Fassadengestaltung der Gebäude die Festsetzung getroffen werden, dass nur helle Farben oder Materialien verwendet werden dürfen.

Die beabsichtigten Änderungen in den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden mit dem Antragsteller besprochen und werden von diesem durch eine Änderung der Planung berücksichtigt. Der Vorhabens- und Erschließungsplan wurde entsprechend geändert und wird zur Sitzung als Tischvorlage nachgereicht.

Wenn dieser Abwägungsvorschlag zum Beschluss erhoben werden sollte, betrifft dies aus Sicht der Verwaltung zwar nicht die Grundzüge der Planung, beinhaltet aber eine wesentliche Änderung der vorliegenden Planung. Aus diesem Grund ist eine erneute Beteiligung der Einwender bzw. der Öffentlichkeit am Verfahren empfehlenswert.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens, die Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden folgende Stellungnahmen, die im Zuge der eingeschränkten Beteiligung vorgetragen wurden, berücksichtigt:

„Die max. zulässige Firsthöhe des Doppelhauses wird um 0,60 m reduziert. Weiter dürfen für die Fassadengestaltung der Gebäude nur helle Farben oder Materialien verwendet werden. Grelle, leuchtende Farben sowie glänzende und spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zugelassen. Fenster und Verglasungen werden von dieser Vorschrift nicht berührt.

2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die im Zuge der eingeschränkten Beteiligung vorgetragenen Stellungnahmen entsprechend der Abwägungsvorschläge berücksichtigt. Die Abwägungsvorschläge werden zum Beschluss erhoben.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.04.2018 wird gebilligt und nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen dürfen nur noch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden. Die Auslegungsfrist wird auf zwei Wochen verkürzt.