



Hauptamt

Vorlage: Beschlussvorlage

BV/121/2016

AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am

18.10.2016

öffentlich

Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnpark Franziskaweg"

III. Anlagen

Anlage 1 - Abgrenzung Plangebiet Wohnpark Franziskaweg

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: _____

Ausgaben: _____

<input type="checkbox"/> Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____

Darstellung des Sachverhaltes

Am 11.10.2016 stellten Herr Stefan Röhm und Herr Thomas Röhm einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Errichtung von mehreren Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Diese Wohnhäuser sollen auf den Grundstücken Flst.Nr. 714/1, 714/2 und 714/3, Flur Sontheim, Gemarkung Sontheim erfolgen (Anlage 1). Die Grundstücke haben eine Gesamtgröße von 11.137 qm. Auf den Grundstücken sollen ca. drei Mehrfamilienhäuser und ca. acht Einfamilienhäuser entstehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf dem bisherigen Villengrundstück eine Wohnbebauung zu ermöglichen und damit eine Nachverdichtung im Innenbereich zu erzielen (Innenentwicklung). Alternative Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke unter Um- bzw. Weiternutzung des bestehenden Wohngebäudes wurden von den Eigentümern geprüft, zuletzt konnte aber eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücksflächen unter Beibehaltung des bestehenden Gebäudes nicht erzielt werden.

Die Erschließung der Grundstücke ist über den Franziskaweg sowie durch den Teilausbau der Christophstraße (alternativ) gesichert. Die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung können auf den Grundstücken realisiert werden. Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage das Vorhaben durchzuführen und die Kosten zu tragen.

Das Vorhaben erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, da sich die Grundstücke zumindest zum Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden, im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, bedarf es keiner Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Die Kostenregelung und zeitliche Umsetzung des Vorhabens sind in einem Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist, festzuhalten (§ 12 Abs. 1 BauGB). Für den Fall, dass der noch abzuschließende Durchführungsvertrag seitens des Vorhabenträgers nicht eingehalten wird, kann die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das bis dahin möglicherweise entstandene Baurecht aufheben, ohne Entschädigungsansprüche auszulösen.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange inklusive der Nachbargemeinden. Parallel dazu werden etwaig notwendige Gutachten erarbeitet.

Auf der Basis dieser Ergebnisse wird der Entwurf für den Bebauungsplan „Wohnpark Franziskaweg“ erarbeitet. Es folgen der Entwurfs- und Offenlagebeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden.

Wenn keine Einwände eingehen, welche die Grundzüge der Planung berühren, kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde Sontheim an der Brenz stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers vom 11.10.2016 über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu. Für das in Anlage 1 umgrenzte Gebiet wird zur Schaffung von Baurecht für die Erstellung eines Wohnparks gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnpark Franziskaweg“ aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Planung und Erschließung des Vorhabens vorzubereiten.