

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/681/2017**

Referat:	Baureferat	Datum:	22.03.2017
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Marktgemeinderat Wendelstein	30.03.2017	öffentlich

### **Antrag zur Einleitung von Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe (Hörnlein-Areal) und der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren**

#### **Sachverhalt:**

Die Deutsche Reihenhaus AG beantragt mit Schreiben vom 23.02.2017 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Reihenhauswohnbebauung oder Reihenhauswohnbebauung mit Geschosswohnungsbau. Der aktuelle Bebauungsplan, der auf der Fläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, soll in diesem Zuge geändert werden. Zusätzlich ist eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger beabsichtigt die Deutsche Reihenhaus AG als Vorhabensträger, die rund 28.600 m<sup>2</sup> große Fläche am südlichen Ortsteilrand von Großschwarzenlohe einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Es soll Wohneigentum im kostengünstigen Preissegment für eine breite Zielgruppe bereitgestellt werden. Städtebauliches Planungsziel ist die Errichtung von ca. 100 Reihenhäusern in offener Bauweise. Die Reihenhäuser sind 85 m<sup>2</sup>, 120 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup> groß. Auf Anregung aus der Mitte des Marktgemeinderates wird als Alternative ein zweites Planungskonzept mit 86 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) mit insgesamt 36 Eigentumswohnungen vorgelegt. Die Eigentumswohnungen in den zwei viergeschossigen Gebäuden weisen Wohnungsgrößen zwischen 43 und 116 m<sup>2</sup> auf.

Für beide Varianten liegen umfangreiche Beschreibungen der jeweiligen Planungen vor. Beide Konzepte beinhalten eine Stromtankstelle und zwei Stellplätze für Carsharing. Die Planungsvarianten wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.03.2017 von Vertretern der Deutschen Reihenhaus AG vorgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird in § 12 Baugesetzbuch geregelt. Er verbindet vereinfacht ausgedrückt die Elemente des Bebauungsplans mit einem Erschließungsvertrag und einer vertraglichen Baupflicht. Er beinhaltet zusätzlich noch einen Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag, der spätestens bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen werden muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Hörnlein-Areal soll im sog. Vollverfahren mit einer

Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Begründung als gesonderter Teil im Umweltbericht erläutert. Das Beteiligungsverfahren wird zweistufig (vorgezogene Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, öffentliche Auslegung) durchgeführt. Die Deutsche Reihenhäuser AG verpflichtet sich zur Übernahme aller im Zuge des Verfahrens anfallenden Kosten sowie zum Abschluss des verfahrensrelevanten Durchführungsvertrages.

Die vorgelegten Varianten wurden in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.03.2017 nach Durchführung einer Ortsbesichtigung und den Erläuterung der Planungen durch Vertreter des Investors intensiv beraten. Dabei wurden folgende Empfehlungsbeschlüsse für den Marktgemeinderat gefasst.

*Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat, auf Grundlage des von der Fa. Deutsche Reihenhäuser vorgelegten Baukonzepts Variante IV (reine Reihenhäuserbebauung) die Einleitungsbeschlüsse für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (13. Änderung) zu fassen.*

*Beschluss 8 : 1*

*Das Baukonzept soll jedoch dahingehend modifiziert werden, als die zentrale Grünfläche durch den Wegfall von zwei westlich des geplanten Kinderspielplatzes/Gemeinschaftsplatzes gelegenen Reihenhäusern sowie vier Stellplätzen vergrößert wird. Zudem soll geprüft werden, ob auf etwa der Hälfte der Stellplatzflächen Carports errichtet werden können. Im Gebiet sollten nur sockellose Einfriedungen zulässig sein.*

*Beschluss 8 : 1*

Die Planung mit Reihenhäusern ohne Geschosswohnungsbau (Variante IV) wurde zwischenzeitlich gemäß dem Beschluss des Bau- und Umweltausschusses überarbeitet (Variante VI). Die Grünflächen incl. Kinderspielplatz werden zu Lasten von 2 Reihenhäusern und vier Stellplätzen vergrößert. Außerdem wird die Hälfte der notwendigen Stellplätze als Carports vorgesehen. Zusätzlich werden Behinderten- und Besucherparkplätze eingeplant.

Wichtig ist festzustellen, dass sich der ausgewählte Vorhaben- und Erschließungsplan im Laufe des anschließenden Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund der erforderlichen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger noch ändern kann.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Marktgemeinderat fasst auf Grundlage des von der Fa. Deutsche Reihenhäuser vorgelegten Baukonzepts Variante VI (reine Reihenhäuserbebauung mit Carports und vergrößerten Grünflächen) den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe (vorhabenbezogener Bebauungsplan).

2. Der Marktgemeinderat fasst den Einleitungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (13. Änderung) im Parallelverfahren.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**  
Planunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister