

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/680/2017

Referat:	Baureferat	Datum: 02.03.2017
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	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 Reihenhäuser 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 Reihenhäuserwohnbebauung oder Reihenhäuserwohnbebauung 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 Reihenhäuser AG als Vorhabensträger, die rund 28.600 m² große Fläche am südlichen Ortsteilrand von Großschwarzenlohe im Rahmen einer Siedlungsentwicklung 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 m², 120 m² und 145 m² 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 m² auf. In der Wohnanlage wird keine Realteilung der Wohneinheiten vorgenommen, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vollzogen. Aufgrund der WEG-Teilung wird die zur wohnbaulichen Entwicklung vorgesehene Fläche ein Grundstück umfassen.

Für beide Varianten liegen umfangreiche Beschreibungen der jeweiligen Planungen vor. Beide Varianten beinhalten eine Stromtankstelle und zwei Stellplätze für Carsharing. Ein Vertreter des Antragstellers wird die Planungsvarianten in der Sitzung vorstellen.

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 Er-

schließungsplan und einen Durchführungsvertrag, der spätestens bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgeschlossen werden muss.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Hörnlein-Areal wird im sog. Vollverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt. 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 Reihenhaus AG verpflichtet sich zur Übernahme aller im Zuge des Verfahrens anfallenden Kosten sowie zum Abschluss des verfahrensrelevanten Durchführungsvertrages.

Bezüglich des derzeitigen Sachstandes wird auf die Vorlagen und gefassten Beschlüsse in den Sitzungen vom 26.01.2017 (MGR), 28.07.2016 (MGR) und 09.06.2016 (BUA) verwiesen. Demnach wurde die Verwaltung beauftragt, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 Großschwarzenlohe und des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vorzubereiten.

Mit dem jetzt vorliegenden Antrag stehen zwei Vorhaben- und Erschließungspläne zur Auswahl. Auf Grundlage der Planung, für die sich das Gremium entscheidet, wird das Änderungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet. Im Parallelverfahren wird die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durchgeführt. Außerdem muss vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen werden, in dem unter anderen die Realisierung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und die Übernahme anfallender Planungs- und Erschließungskosten geregelt werden.

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.

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Die abschließende Entscheidung trifft der Marktgemeinderat.

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss ist nur vorberatend tätig. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat eine der beiden Varianten, auf deren Grundlage der Einleitungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (13. Änderung) gefasst wird.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Vorgang mit Planunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister