



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/020/2018

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnen am Kaltenberg“, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen - Billigung des Entwurfs und Offenlagebeschluss		
Fachbereich:	Fachbereich 1 - Gremien und Verwaltung	Datum: 24.01.2018
Bearbeiter:		AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	30.01.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen am Kaltenberg“ in der Fassung vom 04.12.2017 mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 04.12.2017 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
2. Der Entwurf der zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.12.2017 wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

Über nachfolgende Vorlage hat der Bauausschuss in öffentlicher Sitzung am 16.01.2018 beraten. Der Beschlussvorschlag wurde mehrheitlich mit 5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen bestätigt.

Sachverhalt:

Die Einleitung des Verfahrens für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans war in der Gemeinderatssitzung am 29.11.2016 gefasst worden. Nach Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird nun dem Gemeinderat das Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen und der hierzu ergangenen Abwägungsempfehlung der Verwaltung in Form einer Synopse vorgelegt.

Das Verfahren war ins Stocken geraten, da der Vorhabenträger im Juni 2017 ein neues Plankonzept vorgelegt hatte. Anstelle des mittleren Baukörpers mit ursprünglich 4 angedachten Reihenhäusern, sollte mit der gleichen Kubatur ein Mehrfamilienhaus mit sechs barrierefreien Wohneinheiten entstehen. Begründet wurde dies mit dem Bedarf an barrierefreiem Wohnraum. Das Eingangsbauwerk, welches als Heizzentrale für die gesamte Bebauung sowie für Gemeinschaftsräume vorgesehen war, sollte nun als Stadthaus mit einer Wohneinheit ausgeführt werden.

Die Verwaltung hatte daraufhin in nichtöffentlicher Sitzung des Bauausschusses am 11.07.2017 die geänderte Planung erläutert und das Gremium um ein Meinungsbild gebeten. Bis auf die Änderung des ursprünglichen Eingangsbauwerks in ein Stadthaus, fand die neue Planung keine Zustimmung im Gremium. Aus diesem Grund wurde dem Vorhabenträger vorgegeben, für das weitere Verfahren seine ursprüngliche Planung zuzüglich des Stadthauses an der Kaltenbergstraße detailliert auszuarbeiten. In der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am 07.11.2017 waren die Forderungen des Gremiums an den Planer nochmals konkretisiert worden.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass die nun vorliegende Planung gebilligt und auf Basis dieser Unterlagen die Anhörung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3.2 und 4.2 BauGB vorgenommen werden kann. Zuvor hatte der Gemeinderat in seiner Sitzung am



19.12.2017 mit 15 Ja-Stimmen, 7 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung beschlossen, dass die nun vorliegende Planungsänderung mitgetragen wird und das Bebauungsplanverfahren mit den geänderten Plänen fortgeführt werden kann.

Es sei darauf hingewiesen, dass vor einem Satzungsbeschluss noch der Abschluss eines Durchführungsvertrages beschlossen werden muss. Dieser Vertrag wird derzeit ausgearbeitet und dann in die zuständigen politischen Gremien gebracht. – Der Durchführungsvertrag wird, da in die öffentliche Infrastruktur nicht eingegriffen wird, nichts Außergewöhnliches zu berücksichtigen haben.

Finanzielle Auswirkung:

Beschlussvorschlag aus Vorberatung:

Anlagen:

(siehe hierzu Vorlage GR 17.10.2017)

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Lageplan, Freiflächenplan, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung) i.d. Fassung vom 04.12.2017
- Vorhaben- und Erschließungsplan i.d. Fassung vom 04.12.2017
- Systemskizze Verschattung
- Plan Feuerwehruzufahrt / Rettungswege
- Vorhabenbeschreibung
- Synopse „Frühzeitige Beteiligung“
- Satzungsblatt
- Schallgutachten und artenschutzrechtliche Prüfung-je Fraktion