

Sitzung des Gemeinderates am 23.02.2017	Beratungsunterlage TOP: 3		Bearbeiterin:	Datum: 14.02.2017	
	Drucksache-Nr.: 27 /2017		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	X öffentlich	BM:	10: 	20: 

Bebauung „Besigheimer Straße“

- Vorstellung des Sachverhalts und Festlegung des weiteren Vorgehens

Sachverhalt:

Die Fa. Werthaus will 2 Geschosswohnungsbauten (jeweils zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) nördlich der Besigheimer Straße errichten. Hierzu gab es bereits im Jahr 2015 eine Vorläufer-Planung.

Die Fa. Werthaus hat nun einen Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB gestellt. Die Gemeinde hat einen solchen Antrag in pflichtgemäßem Ermessen (d.h. konstruktiv) zu entscheiden. Allerdings muss der Vorhabenträger die für eine solche Entscheidung ausreichenden Grundlagen vorlegen. Gem. Gesetzestext muss der Vorhabenträger außerdem bereit und in der Lage sein, das Vorhaben inkl. Erschließung umzusetzen. Die Bereitschaft wurde durch die Antragstellung bekundet. „In der Lage“ bedeutet, dass die Grundstücksverfügbarkeit besteht oder bis zu einem Zeitpunkt vor Satzungsbeschluss sicher in Aussicht steht und dass die finanzielle Umsetzung des Projekts gesichert ist.

Die aktuell vorgelegten Pläne sind interessant. Als Anlage 1 liegen die Ansichten mit Schnitten bei. Das Büro Gerhard.Stadtplaner.Architekten wird die vorgelegten Unterlagen im Rahmen der Sitzung aus städtebaulicher Sicht erläutern und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

Das Vorhaben widerspricht dem für diesen Bereich geltenden qualifizierten Bebauungsplan „nördlich Besigheimer Straße – 2. Änderung“ in wesentlichen Punkten. Vor allem die Überschreitung der zulässigen Firsthöhe kann gegen nachbarschützende Belange verstoßen (Höhen sind in den Ansichten blau eingezeichnet). Dies ist im weitem Verfahren abzuwägen. Als Anlage 2 liegen die Auszüge aus dem Bebauungsplan bei.

Im Rahmen der Beratungen ist das weitere Vorgehen im Bereich der Bauleitplanung für die vorgelegte Planung zu erörtern.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde trägt ausschließlich die Kosten des allgemeinen Verwaltungshandelns. Alle weiter im Rahmen des Verfahren anfallenden Kosten für Städte- und ggf. Grünordnungsplaner sind vom Antragsteller zu tragen. Dies ist in einem dann gegebenenfalls abzuschließenden Durchführungsvertrags zu regeln.

Beschlussvorschlag:

1. Das beantragte Vorhaben fügt sich in der vorliegenden Planung vor allem auf Grund der Gesamthöhe der beiden Gebäude nicht in die Bebauung ein und verstößt gegen nachbarschützende Belange.
2. Die Gemeinde Freudental begrüßt die Überplanung von Baulücken und steht auch einem vorhabensbezogenen Bebauungsplan positiv gegenüber. Die beantragte Bebauung muss sich aber in die Umgebungsbebauung besser einfügen.