

Sitzung des Gemeinderates am 26.07.2017	Beratungsunterlage TOP: 3		Bearbeiterin:	Datum: 17.07.2017	
	Drucksache-Nr.: 87 /2017		Frau Bezner		
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM:	10: [Signature]	20: [Signature]

**Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Schlossanlage“ – 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
- Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss sowie Beschluss über die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger (= Eigentümer des Schlossareals, Herr Rudolf Bayer) stellt den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Bauvorhaben „Erstellung von 5 Einfamilienhäusern und Umbau der Kegelbahn“ auf dem Grundstück Flst. Nr. 71 und 71/1.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben ist aufgrund einer geänderten Konzeption des Eigentümers nicht nach dem für diesen Bereich geltenden Bebauungsplan „Schlossanlage“ – 1. Änderung genehmigungsfähig. Es müssen deshalb neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, für die geplanten Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Der Entwurf des „Städtebaulichen Vertrags mit Durchführungsvertrag“ ist ausgearbeitet und mit dem gemeindlichen Rechtsanwalt abgestimmt und bedarf nur noch kleinerer Anpassungen. Der „Städtebauliche Vertrag mit Durchführungsvertrag“ muss vor dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan beschlossen werden. Der Vorhabenträger hat bereits schriftlich bestätigt, dass der ausgearbeitete Entwurf in Ordnung ist.

Die Verwaltung wird im Rahmen der Sitzung die Kernpunkte des Vertragsentwurfs erläutern.

Ziele und Zwecke der Planung:

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nun Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit dem Landratsamt Ludwigsburg und dem Denkmalamt fanden bereits Abstimmungen statt und die Hinweise wurden bereits in den aktuellen Plänen eingearbeitet.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 5 Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise mit steilem Satteldach geplant. Die Erschließung der fünf Neubauten erfolgt von der Bietigheimer Straße aus. Die Parkierung erfolgt gem. Vorhabens- und Entwicklungsplan zum Teil in Carports mit 1 bis 2 Stellplätzen, in einer Garage sowie auf ebenerdigen Stellplätzen. Die historische Baumallee bleibt erhalten.

Weiter soll das Gebäude „Kegelbahn“ saniert, mit einem Anbau versehen und dann einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Der Lageplan und Textteil des Bebauungsplanentwurfs (incl. Begründung) liegen als Anlagen bei.

Da das vorgelegte Konzept städtebaulich akzeptabel ist und die adäquate Nutzung der Schlossanlage bestätigt werden kann, steht das Vorhaben in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Die Gemeinde Freudental kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt der vor dem Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließende „Städtebauliche Vertrag mit Durchführungsvertrag“.

#### Beschlussvorschlag:

1. Für den im Entwurf vom 12.07.2017 dargestellten Bereich wird nach § 12 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhabens- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger ausgearbeitet.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schlossanlage“ – 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2017 wird gebilligt.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird in Form einer 4-wöchigen Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.