

Beschlussvorlage
Nr. 166/2023

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Häussermann, Maike
--------------	--------------------------------------------------------

AZ./Datum:	III/61 Hn/11.07.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	14.09.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 22.04/6 „Alte Schule“, und Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04, Stadtteil Schmiden hier: Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB

Bezug:

BA vom 18.01.2018 mündlicher Sachstandsbericht

BA vom 07.06.2018

GR vom 19.06.2018

Vorlage Nr. 044/2018

Aufstellung des Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Planbereich 22.04 „Alte Schule“ (Flurstück 312), Markung Schmiden; Aufhebung des Bebauungsplans S-018 innerhalb des obengenannten Geltungsbereichs.

BA vom 14.02.2019

GR vom 26.02.2019

Vorlage Nr. 011/2019

Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans 22.04/6 „Alte Schule“ im Planbereich 22.04 „Alte Schule“, Markung Schmiden, (Flurstück 312).

BVKA vom 21.01.2021

Vorlage Nr. 004/2021

Information zur Durchführung eines investorengestützten Architektenwettbewerbs

BVKA 16.09.2021

Information Termin erneutes Preisgericht

BVKA 14.10.2021

Information Wettbewerbsergebnis

BVKA 28.04.2022 GR 10.05.2022 Vorlage Nr. 081/2022	Erneuter Aufstellungsbeschluss
BVKA 19.01.2023 GR 31.01.2023 Vorlage Nr. 005/2023	Einleitungsbeschluss, Zustimmung zum Entwurf
BVKA vom 06.07.2023 GR vom 18.07.2023 Vorlage Nr. 157/2023	Umsetzung der Quote für sozialen Wohnraum

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

den gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch abzuschließenden Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan 22.04/6 „Alte Schule“ im Stadtteil Schmiden in der vom Vorhabenträger unterzeichneten Fassung.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss des Bebauungsplans) durch den Abschluss eines Durchführungsvertrages verpflichtet. Der Durchführungsvertrag als Städtebaulicher Vertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen der Stadt Fellbach, vertreten durch Frau Baubürgermeisterin Soltys, und der Fischer Wohnbau & Immobilien GmbH & Co.KG als Vorhabenträgerin, vertreten durch Herrn Fabian Caca, geschlossen.

Der Beschluss des vom Vorhabenträger unterzeichneten Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er ergänzt unter anderem die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 22.04/6 „Alte Schule“ regelt unter anderem die Realisierung in zwei Bauabschnitten. Dadurch wird sichergestellt, dass der vorhandene Einzelhandelsmarkt erst nach Eröffnung des Neubaus entfallen kann und dadurch die Versorgungssicherheit gewährleistet ist. Des Weiteren legt er die Größe und das Sortiment des großflächigen Einzelhandels entsprechend den Vorgaben der Region fest. Er sichert weitere Handels- und Gewerbeflächen in einer Größe von ca. 400m² und trifft Regelungen zum Artenschutz und dem geförderten Wohnraum. Hier verpflichtet sich der Vorhabenträger mindestens 18% der Wohnfläche des gesamten Wohnungsangebots im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) zu erstellen. Entscheidender Inhalt des Vertrages ist die enthaltene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer bestimmten Frist – hier sind für beide Bauabschnitte insgesamt maximal 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgesehen.

Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb dieser Frist realisiert, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan von der Gemeinde aufzuheben.

Weitere Regelungen betreffen die Anforderungen an Mobilität, Freiflächen, äußere Gestaltung, den Umgang mit Regenwasser, die erforderliche Trafostation und die Rechtsnachfolge.

Der Durchführungsvertrag tritt wiederum erst mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, also mit dessen Veröffentlichung im Stadtanzeiger, selbst in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: Durchführungsvertrag inkl. Anlagen in der von der Vorhabenträgerin unterzeichneten Fassung