

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1453/2023

Verantwortung: Guthmann, Joachim

Beratung und Beschlussfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Am Talberg 18 - AWO" in Karlsbad-Spielberg

a) Information zum Stand des Durchführungsvertrages

b) Billigung der Planung und Beschluss über die Offenlage

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	10.05.2023	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	24.05.2023	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

Der Gemeinderat wolle

- den Entwurfsstand des Durchführungsvertrages zustimmend zur Kenntnis nehmen.
- die Synopse mit den Stellungnahmen zum Planverfahren zustimmend zur Kenntnis nehmen.
- den Planentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften einschl. der Vorhabenpläne billigen und die Durchführung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

ja ☐ (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein ☐ (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
Agenda	nein ☐ ja ☐		Handlungsfeld:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☐ ja ☐		Durchgeführt am

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das AWO-Haus in Spielberg ist eine stationäre Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung. Diese Einrichtung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Heimbauverordnung. Insoweit besteht von Seiten der AWO Handlungsbedarf, um den Vorgaben der Heimbauverordnung gerecht zu werden. Das Grundstück „Am Talberg 18“ steht im Eigentum der Gemeinde Karlsbad, die AWO ist Erbbauberechtigte.

Auf entsprechenden Antrag der AWO hat der Gemeinderat am 11.12.2019 beschlossen einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) für die notwendigen Bauvorhaben aufzustellen. Die AWO hat sich vertraglich verpflichtet alle im Zusammenhang mit dem Verfahren entstehenden Kosten zu tragen.

Das erforderliche Einzeländerungsverfahren zur Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde vom Nachbarschaftsverband Karlsruhe eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung im März/April 2023 durchgeführt. In seiner Verbandsversammlung am 17.05.2023 wurden die erforderlichen Beschlüsse vom Nachbarschaftsverband gefasst und das weitere Verfahren in die Wege geleitet.

Nach einer längeren Planungsphase, in welcher auch mehrere für den Bebauungsplan notwendige Fachgutachten erarbeitet wurde im Oktober 2022 der Vorentwurf im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt vorgestellt und anschließend vom Gemeinderat zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligungen wurden jeweils vom 02.12.2022 bis zum 02.01.2023 durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wird als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Die in dieser 1. Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Synopse zusammengefasst und dieser Vorlage beigelegt.

a) Sachstand Durchführungsvertrag

Voraussetzung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB in der Form des Durchführungsvertrags nach § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Dabei muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, das Vorhaben auszuführen.

Inhalte des Durchführungsvertrages sind im Wesentlichen:

- die Durchführung der Maßnahme gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans
- die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist
- die gänzliche Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten

Da der Neubau mit vermindertem Abstand zum Wald errichtet werden soll, musste mit der Forstverwaltung eine Regelung bezüglich der Kostenübernahme für die Waldrandbewirtschaftung sowie eines Haftungsverzichts getroffen werden. Diese sind im Entwurf des Durchführungsvertrags, der dieser Vorlage ebenfalls beigelegt ist, in § 13 aufgenommen.

b) Billigung des Planentwurfes

Die Planungsinhalte des Vorhabens wurden im Herbst 2022 in den Sitzungen des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt und des Gemeinderats ausführlich vorgestellt.

Diese wurden lediglich redaktioneller Art überarbeitet.

Zur Weiterführung des VEP-Verfahrens hat der Gemeinderat den Planentwurf zu billigen. Im Anschluss wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat den VEP-Entwurf in seiner Sitzung am 10.05.2023 vorberaten und dem Gemeinderat einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Satzungsentwurf
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften (inkl. Begründung und Fachgutachten)
- Synopse – Stellungnahme
- Entwurf Durchführungsvertrag