BESCHLUSSVORLAGE

GEMEINDE KARLSBAD
wohnen · arbeiten · erholen

Vorlagen Nr: 60/1530/2023

Verantwortung: Guthmann, Joachim

Beratung und Beschlussfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften "Am Talberg 18 - AWO" in Karlsbad-Spielberg
a) Abschluss des Durchführungsvertrages
b) Abwägung über die Stellungnahmen
c) Fassen des Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	13.09.2023	öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	27.09.2023	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat:

Siehe II. Beschlussvorschlag

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

I. 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. Die Offenlage des FNP fand vom 19.06.23-21.07.23 statt. Voraussichtlich wird die Verbandsversammlung im November 2023 final über die Einzeländerung beschließen.

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.

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 Durchführungsvertrag, der dieser Vorlage ebenfalls beigefügt ist, in § 13 aufgenommen.

b) Abwägung über die Stellungnahmen

Die Ergebnisse der ersten Beteiligungsrunde wurden im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt (10.04.23), sowie im Gemeinderat (24.05.23) beraten. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplanentwurf gebilligt. Im Anschluss wurde der Beschluss im Amtsblatt veröffentlicht und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die Offenlage (vom 12.06.23 bis 12.07.23) durchgeführt.

Die Ergebnisse der 1. + 2. Beteiligungsrunden sind in den beigefügten Synopsen

zusammengefasst, bewertet, sowie ein Abwägungsvorschlag unterbreitet.

c) Fassen des Satzungsbeschlusses

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Talberg 18 – AWO“ wird mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats abgeschlossen.
Mit der Veröffentlichung des Beschlusses im Amtsblatt erlangt der Bebauungsplan dann die Rechtskraft.

Hinweis:
Da das Verfahren der Einzeländerung des FNP noch nicht abgeschlossen ist, wird die Bekanntmachung erst nach der Rechtskraft der FNP-Änderung erfolgen.

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt hat diesen TOP vorberaten und dem Gemeinderat einstimmig zur Beschlussfassung empfohlen.

II. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat wolle:

a) den Abschluss des Durchführungsvertrags beschließen.
b) sich den Abwägungsvorschlag (Anhang: „Am Talberg 18-Synopse1‘“ und „Am Talberg 18-Synopse2) zu eigen machen und diesen beschließen.
c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtl. Bauvorschriften „Am Talberg 18 – AWO“ als Satzung beschließen.

Anlagenverzeichnis:

- Durchführungsvertrag – einschl. Anlagen
- Satzungsentwurf
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtl. Bauvorschriften (inkl. Begründung und Fachgutachten
- Synopsen 1 u. 2 – Stellungnahmen