

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 27.01.2016	TOP 7
Bebauungsplan „Sonnhalde,, in Bühl, mit Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sonnhalde“ und Änderungen; a) Städtebaulicher Vorvertrag b) Aufstellungsbeschluss		
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 21. Januar 2016 gesandt.		

I. Sachverhalt:

Mit dem Vorhabenträger Sonnhalde-Projektentwicklungs-GmbH und Privateigentümer, künftig Investor genannt, wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan „Sonnhalde“ mit öffentlich-rechtlichem Durchführungsvertrag in 2007 geschlossen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sonnhalde“ trat am 07.09.2007 in Kraft.

Der Investor hat innerhalb der Frist des Durchführungsvertrages (bis 2015) das Vorhaben nicht vollständig realisiert; der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre aufzuheben. Der Investor hat aber in 2015 mitgeteilt, dass er den Bebauungsplan in einem Teilbereich ändern möchte. Zum einen möchte er den Wendehammer nicht wie im Plan vom 07.09.2007 dargestellt im Bereich der Gebäude Sonnhalde 9, 12 und 14 realisieren, sondern diese Fläche als Wohnbaufläche ausweisen. Der weiterhin notwendige Wendehammer soll dann auf Höhe des Grundstücks Flst.Nr. 658/3 Sonnhalde 10 angelegt werden. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist ein Änderungsverfahren notwendig.

Darüber hinaus sind noch kleinere Abrundungen der Baugrenzen sowie Änderungen in den textlichen Festsetzungen geplant, die dazu dienen sollen, weitere Rechtsklarheit im gesamten Geltungsbereich zu schaffen.

Im Zuge der Änderung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben und ein Bebauungsplan „Sonnhalde“ mit den Änderungen beschlossen. Im Rahmen des unter Anlage 1 beigefügten Vorvertrages zum städtebaulichen Vertrag wird die Willensbekundung des Investors zur vollständigen Kostenübernahme geregelt.

Alle Erschließungsanlagen, Senator-Manfred-Fischer-Straße (Planstraße A) und St. Hedwig-Straße (Planstraße B), hat der Investor bis zum Satzungsbeschluss des geänderten Bebauungsplans fertigzustellen und ordnungsgemäß nach den Bestimmungen des Durchführungsvertrages an die Stadt Bühl zu übergeben und die Stadt die Übernahme zu bestätigen. Sollte dies nicht der Fall sein, hat der Investor keinen Anspruch auf das gewünschte Änderungsverfahren.

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Bebauungsplanänderung sollen zur Reduzierung des Verfahrensaufwandes und der Kosten in einem Verfahren durchgeführt werden. Hierzu soll ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Investor geschlossen werden.

Zum Verfahrensbeginn wird zuerst ein Vorvertrag zum Städtebaulichen Vertrag geschlossen, soweit der Gemeinderat dem Aufstellungsbeschluss und dem Vorgehen zustimmt. Es entstehen bereits jetzt Aufwand und Kosten während des Verfahrens. Die Stadt trägt die gesetzlich vorgegebenen Kosten des Bebauungsplanverfahrens, z.B. für die Offenlage, die Beschlüsse im Gemeinderat bis hin zum Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Der städtebauliche Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum Bebauungsplan „Sonnhalde“ geschlossen werden.

Mit dem Investor ist vereinbart, dass die Unterschrift zum Vorvertrag bis spätestens zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 27.01.2016 vorliegen muss. Zurzeit besteht seitens des Investors noch Diskussionsbedarf wegen der an die Verwaltung zu zahlenden Kosten. Die Verwaltung wird zur Gemeinderatssitzung berichten. Bereits 2009 hat der Städtetag Baden-Württemberg bestätigt, dass die Erfahrungen aus verschiedenen Städten zeigen, dass die Verwaltung trotz der externen Vergabe 30 % und mehr der Arbeit selbst machen muss. Auch beim letzten Bebauungsplanverfahren „Landhandel“ wurde mit dem Investor in Oberbruch ein städtebaulicher Vertrag mit dieser Kostenübernahme geschlossen.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 21. Januar 2016 vorberaten. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.

II. **Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister, den Vorvertrag mit dem Investor abzuschließen.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der Überleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen Bebauungsplan „Sonnhalde“ einschließlich Änderungen, in Bühl. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für die Offenlage wird dann von der Verwaltung in die Wege geleitet.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		