

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Sandra Graf
08.09.2017

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	27.09.2017
Gemeinderat (öffentlich)	04.10.2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rw 316/15 "Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben" Beschluss zum Durchführungsvertragsentwurf

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Entwurf des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ (Fassung vom 13.09.2017) zu.

Bestandteile des Durchführungsvertragsentwurfs sind:

- Lageplan zur Abgrenzung des Vertragsgebiets (Fassung vom 13.09.2017).
- Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 30.06.2017)
- Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 30.06.2017).

Begründung:

Die weiteren Verfahrensschritte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ setzen den Abschluss eines Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ zwischen dem Investor und der Stadt Rottweil voraus, in dem sich der Investor, ACTIV-Immobilien GmbH & Co. KG, gegenüber der Stadt Rottweil zur Durchführung des geplanten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zu einer Kostenübernahme verpflichtet.

Der Durchführungsvertrag beinhaltet neben den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan folgende weitere Regelungsinhalte mit dem Vorhabenträger:

- Vertragsgebiet:
Das Vertragsgebiet des Durchführungsvertrags geht über den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinaus und bezieht den öffentlichen Gehweg mit straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Nägelesgrabenstraße und den Gehweg entlang der Schlachthausstraße ein. Dadurch werden Zufahrtsbereiche zur Tiefgarage und zur Anlieferung, geplante Baumstandorte und die Wiederherstellung der Gehwege im Bereich Nägelesgrabenstraße und Schlachthausstraße in das Vertragsgebiet aufgenommen.
- Durchführungspflicht:
Der Investor verpflichtet sich, das Vorhaben „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ auf eigene Kosten durchzuführen.

- **Durchführungsfrist:**
Die Durchführung des Vorhabens wird dadurch sichergestellt, dass der Investor das Baugesuch innerhalb von 4 Monaten nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einreichen muss. Zudem hat er innerhalb von sechs Monaten nach erteilter bestandskräftiger Baugenehmigung nachhaltig mit dem Bau zu beginnen und innerhalb von 3 Jahren ab Baubeginn das geplante Wohn- und Geschäftshaus bezugsfertig herzustellen, die gewerbliche Nutzung aufzunehmen/aufnehmen zu lassen und die Bepflanzungen auf dem Flst. Nr. 370/1 abzuschließen.
- **Kostentragung:**
Der Investor hat die Kosten für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu tragen. Dazu gehören die Planungskosten sowie die Kosten im Bebauungsplanverfahren erforderlicher Gutachten. Der Investor übernimmt außerdem die Kosten, welche der Stadt durch Beratungsleistung seitens der Müller-BBM Projektmanagement GmbH, Gelsenkirchen entstanden sind. Soweit nach § 4 b BauGB Leistungen auf Dritte übertragen werden können, trägt der Investor auch diese Kosten bis zu einem Maximalbetrag von 5.000 Euro. Soweit erforderlich hat der Investor auch artenschutzrechtliche Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen. Des Weiteren sind Verpflichtungen zur Anlegung der Gehwege und der straßenbegleitenden Grünanlagen entlang der Nägelesgrabenstraße und der Schlachthausstraße sowie die Tragung von Kosten für Pflanzmaßnahmen durch den Investor im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Durchführungsvertrag ist somit konstitutiver Bestandteil des in § 12 BauGB normierten Instrumentariums. Der Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rottweil vor dem Satzungsbeschluss, d.h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1) geschlossen.

Die abschließende Beratung und Beschlussfassung hierzu ist aus heutiger Sicht in der Gemeinderatssitzung am 25.10.2017 vorgesehen.

Zuständigkeit:

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau und Verkehrsausschuss erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1 Entwurf des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ (Fassung vom 13.09.2017)

Anlage 1 neu Tischvorlage für die Sitzung des Gemeinderats am 04.10.2017, ersetzt Anlage 1

Anlage 2 (Anlage 1 zum Entwurf des Durchführungsvertrages)
Lageplan zur Abgrenzung des Vertragsgebiets. (Fassung vom 13.09.2017, Stadt Rottweil)

Anlage 2 neu Tischvorlage für die Sitzung des Gemeinderats am 04.10.2017, ersetzt Anlage 2

Anlage 3 (Anlage 2 zum Entwurf des Durchführungsvertrages)
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rw 316/15 „Wohn- und Geschäftshaus Nägelesgraben“ mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften (Fassung vom 30.06.2017)

Anlage 4 (Anlage 3 zum Entwurf des Durchführungsvertrages)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 30.06.2017, Schaudt Architekten)
bestehend aus
Anlage 3.1 – Untergeschoss
Anlage 3.2 – Erdgeschoss
Anlage 3.3 – Obergeschoss 1
Anlage 3.4 – Obergeschoss 2
Anlage 3.5 – Obergeschoss 3
Anlage 3.6 – Ansichten
Anlage 3.7 – Schnitte