

Sitzungsvorlage DS 2018/159

Stadtplanungsamt
Maria Jäger
(Stand: 18.05.2018)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Rechtsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt

Aktenzeichen:

Gemeinderat
öffentlich am 11.06.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Goetheplatz 8-10"
- Durchführungsvertrag**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und der Vorhabenträgerin zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Goetheplatz 8-10" (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Goetheplatz 8-10") wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin abzuschließen und die erforderlichen Beurkundungen vornehmen zu lassen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Goetheplatz 8-10" ist vor Satzungsbeschluss mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abzuschließen (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Gegenstand des Vertrags ist das geplante Bauvorhaben "Goetheplatz 8-10".

Das Vorhaben umfasst insbesondere:

- Abriss der vorhandenen Bebauung,
- Neubau eines dreigeschossigen Wohngebäudes mit Ladenflächen im Erdgeschoss,
- Errichtung einer Tiefgarage auf 2 Ebenen (1. und 2. UG)

2. Inhalte des städtebaulichen Vertrags

Auf folgende wesentliche Vertragsregelungen wird hingewiesen:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens und Fristenregelung über die Fertigstellung des Vorhabens (vgl. § 4 des Vertrags)
- Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (vgl. § 5), insbesondere:
 - Ausarbeitung und Erstellung aller für das Vorhaben erforderlichen Planungen (Abs. 2)
 - Berücksichtigung des Kabelverteilerschranks auf Flurstück Nr. 1169 (Abs. 4)
 - Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens (Abs. 6)
 - Regelung zur Tiefgaragenzufahrt (Abs. 7)
- Grünflächen, Pflanzgebote und Maßnahmen zum Artenschutz (vgl. § 6), insbesondere:
 - Pflanzgebote, Tiefgaragenbegrünung, Dachbegrünung, Verkehrsgrünfläche in der Goethestraße (Abs. 1)
 - Regelung zu artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen
- Öffentliche Verkehrsfläche (vgl. § 7)
- Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und deren Anwendungsvorschriften (vgl. § 9), insbesondere:
 - Bereitstellung 20% der Wohnflächen als "gebundener Wohnraum" für Haushalte mit entsprechendem Wohnberechtigungsschein, für die Dauer von 15 Jahren, zu einer vergünstigten Miete (mind. 14% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete)
 - Ergänzung der Regelungen zu den Anwendungsvorschriften (Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete; Vermietung einer Wohnung im Rahmen der mittelbaren Belegung)
 - Sicherung durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, Weitergabeverpflichtung und Vertragsstrafe
- Grundstücksangelegenheiten (vgl. §§ 10-18), insbesondere:
 - Verkauf von Flurstück Nr. 1169 (4m²) an die Vorhabenträgerin
 - Regelungen hinsichtlich der Sicherung des Stromverteilerkastens
- Kostentragung (vgl. §§ 19, 19a)

Da im Durchführungsvertrag grundstücksrechtliche Angelegenheiten zu regeln sind, bedarf es einer notariellen Beurkundung des gesamten Vertrags. Diese hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Anlagen:

- Anlage 1: Durchführungsvertrag, Stand 18.05.2018
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Goetheplatz 8-10" vom 12.12.2017/17.04.2018 im Originalmaßstab 1:500 (Anlage 1 des Durchführungsvertrags),
(für die Fraktionen)
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Goetheplatz 8-10" vom 12.12.2017/17.04.2018, DIN A3
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils vom 12.12.2017/17.04.2018
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Albert Bauhofer, Stand 12.12.2017 (Anlage 2 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 6: Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 3 des Durchführungsvertrags),
- Anlage 7: Anwendungsvorschriften zu den Grundsätzen für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum", Stand 18.10.2017 (Anlage 4 des Durchführungsvertrags),
- Anlage 8: Nachweis des gebundenen Wohnraums (Bauzeichnung) (Anlage 5 des Durchführungsvertrags),
- Anlage 9: Wohnflächenberechnung (Anlage 6 des Durchführungsvertrags),
- Anlage 10: Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums, Stand November 2012 (Anlage 7 des Durchführungsvertrags),
- Anlage 11: Lageplan Kabelverteilerschacht (Anlage 8 des Durchführungsvertrags)