

Sitzungsvorlage DS 2019/095

Stadtplanungsamt
Claudia Rothenhäusler
(Stand: **07.03.2019**)

Mitwirkung:
Bauordnungsamt
Ordnungsamt
Rechtsamt
Stadtkämmerei
Tiefbauamt

Aktenzeichen:

Gemeinderat

öffentlich am 25.03.2019

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seestraße 32 und 36"
- Durchführungsvertrag**

Beschlussvorschlag:

1. Dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und dem Vorhabenträger zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Seestraße 32 und 36" (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seestraße 32 und 36") wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die notariellen Beurkundungen zu den erforderlichen Dienstbarkeiten vornehmen zu lassen.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seestraße 32 und 36" ist vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Gegenstand des Vertrags ist das geplante Bauvorhaben "Seestraße 32 und 36". Das Vorhaben umfasst insbesondere:

- Erhalt der Gebäude Seestraße 32, 32/2 und 36 sowie des Gartenpavillons
- Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser
- Bau einer Tiefgarage mit Erschließung von der Seestraße
- Maßnahmen zum Erhalt der Bäume mit Pflanzbindung

Der zu beschließende Durchführungsvertrag (Stand 07.03.2019) wurde bereits durch den Vorhabenträger unterzeichnet.

2. Inhalte des Durchführungsvertrags:

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)
 - Durchführung von Beweissicherungsverfahren (Abs. 5)
 - Herstellung von mindestens weiteren 10 % Stellplätze zusätzlich zum baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarf (Abs. 6)
- Grünflächen und Pflanzgebote (vgl. § 6), insbesondere:
 - Herstellung Wurzelvorhänge (Abs. 1)
 - Pflanzgebote (Abs. 3)
 - Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung (Abs. 10)
 - Herstellung und Unterhaltung einer privaten Spielfläche mit öffentlicher Zugänglichkeit (Abs. 11)
- Erschließung (vgl. § 7), insbesondere
 - Verlegung Mischwasserkanal (Abs. 2)
- Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und deren Anwendungsvorschriften (vgl. § 8)
- Bestellung beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (vgl. § 9)
- Kostentragung (vgl. §§ 10, 10a)
- Rechtsnachfolge (vgl. § 11)
- Haftungsausschluss der Stadt (vgl. § 12)

Die Stadt und der Vorhabenträger haben am 10.05.2017 einen bedingten Kaufvertrag über die Grundstücke Seestraße 32 und 36, Flurstücke Nr. 1511/5 und 1511/6, abgeschlossen, dessen Wirksamkeit davon abhängt, dass ein

rechtskräftiger Bebauungsplan zustande kommt. Das in diesem Kaufvertrag bereits geregelte Geh- und Fahrrecht (sh. Anlage 13) wird im Rahmen der Auflassung noch angepasst, da sich die Wegeführung im Laufe der Planungen etwas verschoben hat. Desweiteren werden im Rahmen der Auflassung auch die Grunddienstbarkeiten (vgl. § 9) bewilligt und beantragt.

Anlagen:

- Anlage 1: Durchführungsvertrag, Stand 07.03.2019
- Anlage 2*: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seestraße 32 und 36" im Originalmaßstab 1:500 vom 18.10.2018/07.03.2019, (Anlage 1 des Durchführungsvertrags),
- Anlage 3*: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seestraße 32 und 36" vom 18.10.2018/07.03.2019, im Originalmaßstab DIN A3
- Anlage 4*: Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, jeweils vom 18.10.2018/07.03.2019
- Anlage 5*: der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros WWA Architekten, Wöhr Heugenhauser Johansen Part mbB, Stand 18.10.2018/07.03.2019 (Anlage 2 des Durchführungsvertrags),
- Anlage 6: Lageplan mit Darstellung der mit einem Leitungsrecht zu versehenen Flächen vom 12.03.2019 (Anlage 3 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 7: Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 4 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 8: Anwendungsvorschriften zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 5 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 9: Lageplan Wohnungen (Anlage 6 des Durchführungsvertrags), Stand 15.01.2019
- Anlage 10: Wohnflächenberechnung (Anlage 7 des Durchführungsvertrags), Stand 15.01.2019
- Anlage 11: Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 8 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 12: Lageplan Erhaltung Baumbestand, Stand 20.02.2019 (Anlage 9 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 13: Merkblatt für Baumschutz auf Baustellen (Anlage 10 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 14: Spielplatzsteckbrief "Römerstraße", Stand 15.01.2019 (Anlage 11 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 15: Lageplan Spielplatzfläche, Stand 19.02.2019 (Anlage 12 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 16: Lageplan geändertes Geh- und Fahrrecht, Stand 07.03.2019 (Anlage 13 des Durchführungsvertrags)

* Die Anlagen 2 bis 5 sind bereits Bestandteil der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Seestraße 32 und 36". Sie werden daher nicht nochmals ausgeteilt.