

Sitzungsvorlage 2022/353

Verfasser:
Stadtplanungsamt, Sylvia Kassner-Schatz

Stand: 25.10.2022

Az.

Beteiligung:
Ortsverwaltung Eschach
Stadtkämmerei
Umweltamt

Ortschaftsrat Eschach	08.11.2022	öffentlich
Gemeinderat	28.11.2022	öffentlich

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu
- Durchführungsvertrag**

Beschlussvorschlag:

Dem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ravensburg und der KIRCHMAIER Oberhofen GbR zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" wird zugestimmt.

1. Vorgang

Zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

"Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte von Oberhofen" ist vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen (vgl. § 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Gegenstand des Vertrags ist das geplante Bauvorhaben "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte von Oberhofen". Das Vorhaben umfasst insbesondere:

- den Bau eines Vollversorgers mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche
- eine Ladenfläche mit ca. 70 m² Verkaufsfläche
- über dem Vollversorger sollen 34 Zwei-, Drei und Vier-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 2.600m² entstehen
- Tiefgarage mit rund 90 Stellplätzen sowie rund 25 oberirdische Stellplätze
- Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

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:
 - Vorhaben- und Erschließungsplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Abstimmung Baustelleneinrichtung, Beweissicherung, zusätzliche Besucherstellplätze
- Grünflächen und Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen zum Artenschutz sowie Monitoring (vgl. § 6), insbesondere:
 - Pflanzgebote
 - Freiflächenentwurfsplanung
 - Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, Abnahme
 - Umbau des Gehölzbestands entlang der Tettninger Straße zum Erhalt der essentiellen Leitstruktur für Fledermäuse
 - artenschutzrechtliche Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen
 - Monitoring
- Öffentliche Verkehrsfläche und Erschließung (vgl. § 7), insbesondere
 - Abnahme
- Vermessung (vgl. § 8)
- Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" und deren Anwendungsvorschriften (vgl. § 9)
- Kostentragung (vgl. § 10)
- Rechtsnachfolge (vgl. § 11)
- Haftungsausschluss der Stadt (vgl. § 12)
- Rücktrittsrechte (vgl. § 14)

Kosten und Finanzierung:

keine finanziellen Auswirkungen

Anlage/n:

- Anlage 1: Durchführungsvertrag, Stand 19.10.2022
- Anlage 2.1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" vom 20.06.2022 / 20.09.2022 im Originalmaßstab 1:500 (Anlage 1.1 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 2.2: Textliche Festsetzungen mit Planzeichenerklärung und örtlichen Bauvorschriften, jeweils vom 20.06.2022 / 20.09.2022 (Anlage 1.2 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 2.3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus in der Ortsmitte Oberhofen" vom 20.06.2022 / 20.09.2022, DIN A3
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 07.06.2022 / 17.10.2022, Architekt Martin Cleffmann Büro schaudt architekten, 8 Pläne (Anlage 2 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 4: Grundsätze für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 3 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 5: Anwendungsvorschriften zum "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" (Anlage 4 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 6: Bauzeichnungen Wohnungen (Anlage 5 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung (Anlage 6 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 8: Merkblatt "Der Wohnberechtigungsschein" des Wirtschaftsministeriums (Anlage 7 des Durchführungsvertrags)
- Anlage 9: Konzept zum Umbau des Gehölzbestands entlang der Tettlinger Straße (Anlage 8 des Durchführungsvertrages)