

Sitzungsvorlage

Sachbearbeiter:	Nicole Walter	Az:	621.41
Vorlagen Nr.:	HAU/078/2020	Vorlage erstellt am:	07.04.2020
Gremium:	Gemeinderat	Sitzung am:	04.05.2020
		Status:	öffentlich

TOP 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum" der Gemeinde Hügelsheim im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung

Hier: Zustimmung zum Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger

Anlagen:

Entwurf Durchführungsvertrag Stand 17.03.2020 mit Anlagen

- 1) Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenzentrum“ – zeichnerischer Teil, schriftlicher Teil (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften) und Begründung, jeweils Stand 22.04.2020 (Anlage 1)
- 2) Vorhabenplanung (Anlage 2) bestehend aus:
 - a) Lageplan Plan 1 und Abstandsflächenplan Plan 2 Maßstab 1:500 in der Fassung vom 27.01.2020
 - b) Topographische Geländeaufnahme Plan 3, Maßstab 1:500 vom 27.01.2020
 - c) Grundrisse Pläne 4 bis 7, Schnitte Plan 8, jeweils in der Fassung vom 27.01.2020 und Ansichten Plan 9 vom 27.01.2020, geändert am 17.02.2020 im Maßstab 1:100
 - d) Plan 10 Pflanzplan vom 13.03.2020

Sachstand:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken Flst.Nr. 6083, 6084 und 6092 am Ortseingang von Hügelsheim ein Seniorenzentrum mit zwei Pflegebereichen mit vier Wohngruppen und Pflegeapartments für 59 Pflegeplätze und 11 Seniorenwohnungen für Betreutes Wohnen mit zugehörigen Einrichtungen und ebenerdigen Stellplätzen zu errichten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung der bisher für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanfestsetzungen des Bebauungsplanes „Unten an der Landstraße II“ erforderlich, die durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ erfolgen soll. Dazu hat der Vorhabenträger eine Vorhabenplanung vorgelegt. Um die Lärmschutzanforderungen im Hinblick auf die nördlich des Vorhabensbereichs vorbeiführende Hauptstraße L75 (früher B36) und dem angrenzenden Kreisverkehr und der Wagnerstraße sicherzustellen, sind für das Vorhabensgebiet Lärmpegelbereiche III, IV und V festgelegt. Auch dann können jedoch nur die Immissionswerte für ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eingehalten werden.

Das Vorhabengrundstück ist über die öffentliche Erschließungsstraßen Wagnerstraße und Seilerstraße erschlossen und an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. An diese Leitungen kann das geplante Vorhaben direkt angeschlossen werden.

Die Gemeinde hat das Vorhabengrundstück an den Vorhabenträger veräußert; die Eigentumsumschreibung auf den Vorhabenträger erfolgt nach vollständiger Kaufpreiszahlung. Der an die Gemeinde entrichtete Kaufpreis beinhaltet die Erschließungsbeiträge/-kosten für die Erschließung des Vorhabengrundstücks einschließlich der Anliegerbeiträge nach KAG i.V.m. den einschlägigen Satzungen der Gemeinde Hügelsheim für Wasserversorgung, Abwasserentsorgung (Kanalisation, Kläranlage etc.) und einschließlich etwaiger, aufgrund der jetzigen Bebauungsplanänderung nach § 29 KAG noch nach zu erhebender, weiterer Wasser- und Abwasserbeiträge. Etwaige für das Vorhaben anfallende Gebühren und Kosten für ggf. notwendige weitere Leitungs- und Kanalanschlüsse hat der Vorhabenträger zu tragen.

Der für die Gemeinde Hügelsheim tätige Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Herr Rechtsanwalt Dr. Hansjörg Melchinger, hat einen Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ entworfen. Der Entwurf ist zwischenzeitlich mit dem Vorhabenträger abgestimmt und soll auch bis zum Sitzungstag vom Vorhabenträger unterzeichnet sein.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ gefasst, den vorliegenden Planentwurf gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan war in der Zeit vom 25.02.2020 bis einschließlich 26.03.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat kann dann anschließend der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Vor dem Satzungsbeschluss muss der vom Vorhabenträger bereits unterschriebene Durchführungsvertrag vom Gemeinderat beschlossen bzw. genehmigt werden. Ohne die Zustimmung des Gemeinderats zum Durchführungsvertrag kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen werden.

Wir gehen davon aus, dass am Sitzungstag eine vom Vorhabenträger unterzeichnete Fertigung des Durchführungsvertrages für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ vorliegt.

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ zwischen der Gemeinde Hügelsheim und dem Vorhabenträger, der Schwetlick Projekt Hügelsheim, wie in der heutigen Sitzung vorgelegt, zu.

Der so beschlossene Durchführungsvertrag wird als Anlage Bestandteil der Niederschrift.

2. Der Bürgermeister wird mit der weiteren Abwicklung beauftragt.

