

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1257/2021
Ortsbauamt



07.05.2021
AZ:
Kleebach, Jan Sören

Beschlussvorlage

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 72 „Sebold-Areal“;
h i e r:
Antrag auf Gestattung von Ausnahmen von der Veränderungssperre**

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	17.05.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Antrag auf Ausnahmen von der Veränderungssperre

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik entscheidet über die vom Vorhabenträger im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 „Sebold-Areal“ beantragten Ausnahmen von der Veränderungssperre wie folgt:

- 1) Der Ausnahme zur Herstellung der Vorflut und Kanalanschlüsse wird zugestimmt. Auf die Notwendigkeit eines Entwässerungsantrags wird hingewiesen.**
- 2) Der Ausnahme zum Einbau der Medienleitung zur Versorgung der Gebäude wird zugestimmt.**
- 3) Über die Ausnahme für alle Maßnahmen zur Bodenbeprobung (Schürfgruben, Bohrungen) und Analytik zur Sicherstellung der Entsorgungswege wird mangels Betroffenheit von der Veränderungssperre nicht beschieden.**
- 4) Der Ausnahme zur Herstellung der Baugruben für zwei geplante Kellergeschosse/Treppenhäuser wird nicht zugestimmt. Sie soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden.**
- 5) Der Ausnahme zur Herstellung der Baugruben für zwei geplante Kellergeschosse / Treppenhäuser wird nicht zugestimmt. Sie soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens behandelt werden.**

Sachstandsbericht:

Der Gemeinderat der Gemeinde Weingarten hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 "Sebold-Areal" im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. In der gleichen Sitzung wurde eine Veränderungssperre für dieses Gebiet beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Fläche von ca. 3.650 m² und die Flurstücke Nr. 13376, 13376/1, 13376/2, 13376/3 und 13376/4 ganz sowie das Flurstück Nr. 13370 (Ringstraße) teilweise. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan vom 21.10.2019.

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 07.12.2020 wurde der Bebauungsplan erstmals vorberaten. Am 08.02.2021 wurde der Bebauungsplan nach Änderung einiger Planungselemente erneut vorberaten. In dieser Sitzung hat der Ausschuss für Umwelt und Technik dem Gemeinderat die Kenntnisnahme der beigefügten Planunterlagen vom Januar 2021 und den Beschluss der Offenlage empfohlen. Am 22.03.2021 folgte der Gemeinderat diesen Empfehlungen.

Zwischenzeitlich wurde der Durchführungsvertrag am 20.04.2021 unterschrieben. Die Offenlage begann am 30.04.2021 und wird bis einschließlich 07.06.2021 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 30.04.2021 hat der Vorhabenträger gemäß § 4 der Veränderungssperre (Grundlage § 14 BauGB i.V.m. § 4 GemO) die Gestattung der nachfolgenden Ausnahmen von der Veränderungssperre beantragt:

- 1) Herstellung der Vorstreckung der Kanalanschlüsse bis auf das Vorhaben-Grundstück
- 2) Einbau der Medienleitungen zur Versorgung der Gebäude
- 3) Maßnahmen zur Bodenbeprobung (Schürfgruben, Bohrungen) und Analytik zur Sicherstellung der Entsorgungswege
- 4) Herstellung der Tiefgründung (Bohrpfähle als bauvorbereitende Maßnahme)
- 5) Herstellung der Baugruben für zwei geplante Kellergeschosse/Treppenhäuser

Aufgrund der Unterschiedlichkeit der beantragten Ausnahmen in inhaltlicher wie rechtlicher Natur empfiehlt die Verwaltung, die einzelnen Sachverhalte separat zu behandeln.

1) Herstellung der Vorstreckung der Kanalanschlüsse bis auf das Vorhaben-Grundstück

Diese geplanten Maßnahmen betreffen den öffentlichen Verkehrsraum und bedeuten noch keine Vorwegnahme hinsichtlich der zukünftigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Das Vorhaben unterliegt der Veränderungssperre, bedarf jedoch keines Bauantrags- oder Kenntnisgabeverfahrens. Ein Entwässerungsantrag liegt der Verwaltung vor.

Die Verwaltung empfiehlt, der Ausnahme zuzustimmen.

2) Einbau der Medienleitung zur Versorgung der Gebäude

Diese geplanten Maßnahmen betreffen den öffentlichen Verkehrsraum und bedeuten noch keine Vorwegnahme hinsichtlich der zukünftigen Festsetzungen im Bauungsplan.

Das Vorhaben unterliegt der Veränderungssperre, bedarf jedoch keines Bauantrags- oder Kenntnissgabeverfahrens.

Die Verwaltung empfiehlt, der Ausnahme zuzustimmen.

3) Alle Maßnahmen zur Bodenbeprobung (Schürfgruben, Bohrungen) und Analytik zur Sicherstellung der Entsorgungswege

Das Vorhaben unterliegt nicht der Veränderungssperre und ist verfahrensfrei. Entsprechend sind diese Arbeiten durch den Vorhabenträger möglich. Es ist daher keine Befreiung erforderlich.

4) Herstellung der Tiefgründung (Bohrpfähle als bauvorbereitende Maßnahme)

Das Vorhaben unterliegt der Veränderungssperre.

Die beantragten Gründungsarbeiten sind Bestandteil eines Baugenehmigungsverfahrens und somit abhängig von der noch zu erteilenden Baugenehmigung der Baurechtsbehörde. Zum aktuellen Verfahrensstand ist eine Bearbeitung durch die Baurechtsbehörde noch nicht möglich.

Aufgrund der noch laufenden Offenlage empfiehlt die Verwaltung, der Ausnahme nicht zuzustimmen, sondern das Ergebnis der Offenlage abzuwarten und die Ausnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

5) Herstellung der Baugruben für zwei geplante Kellergeschosse / Treppenhäuser

Das Vorhaben unterliegt der Veränderungssperre.

Die beantragten Aushubarbeiten sind Bestandteil eines Baugenehmigungsverfahrens und somit abhängig von der noch zu erteilenden Baugenehmigung der Baurechtsbehörde. Zum aktuellen Verfahrensstand ist eine Bearbeitung durch die Baurechtsbehörde noch nicht möglich.

Aufgrund der noch laufenden Offenlage empfiehlt die Verwaltung, der Ausnahme nicht zuzustimmen, sondern das Ergebnis der Offenlage abzuwarten und die Ausnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln.

Stellungnahme zum Klimaschutz:

- Nein:
- Ja und zwar positiv:
- Ja und zwar negativ: