

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/22/197

öffentlich

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a der Stadt Klütz Hier: Erörterung der Anforderungen für den Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 18.08.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	01.09.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	19.09.2022	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	04.10.2022	Ö

Sachverhalt:

Für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17a, Satzung über die 1. Änderung, sind Anforderungen für die abschließende Erstellung zu erfüllen.

Umfassende Abstimmungen mit den Vorhabenträgern und beteiligten technischen Planern fanden am 04.09.2019 statt. Zwischenzeitlich wurden die Erkenntnisse über die Baugrundsondierungen und die Altlastenerkundungen ausgetauscht. Im Zusammenhang mit der Altlastensanierung ergeben sich erhebliche Mehraufwendungen. Im Rahmen einer Gegenüberstellung sollen die Mehraufwendungen für die ggf. Altlastenberäumung im Vergleich zur Wertentwicklung des Grundstückes in das Verhältnis gesetzt werden.

Für die Bewertung liegen die Aufwendungen für die Beachtung des Baugrundes und für die Bewertung der Altlasten vor.

Neben diesem wirtschaftlichen Belang sind insbesondere planungsrelevante Belange zu berücksichtigen.

Da eine technische Planung nicht weitergehend vorliegt, wird eine aktueller Lage- und Höhenplan seitens eines Vermessungsbüros, der für die Höhenfestsetzungen genutzt werden soll, vorbereitet.

Um Aussagen für die Höhenlage weitergehend zu präzisieren und Sicherheit für die zukünftigen Standorte zu erhalten, wird eine Vorplanung mit der Festlegung von Gradienten für die Höhenlage der Straße empfohlen. Die Höhenfestsetzung, die von den Grundzügen her Vorgaben für zukünftige Entscheidungen trifft, könnte auch mit einem entsprechenden Spielraum vorgesehen werden; dann kann über die Bestimmung der Gradienten verzichtet werden.

Im Rahmen des Konzeptes können die Zielsetzungen weiterhin aufrechterhalten werden.

Für die Wendeanlage ist die zur Verfügung stehende Fläche zu nutzen. Grunderwerb über die Flächen der Stadt hinaus ist nicht vorgesehen. Bei der Herstellung der Wendeanlage sind die Anforderungen der Trinkwasserschutzzone zu beachten.

Die Anforderungen des anfallenden Oberflächenwassers sind abzustimmen. Hier ist davon auszugehen, dass bisher vorliegende Fremdeinleiter in die Wiesen ihren Anschluss über die Schloßstraße realisieren müssten.

Die erforderlichen Rodungsanträge werden gemäß dem nunmehr vorliegenden Konzept berücksichtigt. Dabei wird beachtet, dass die Zuordnung der privaten Grünflächen an der Bahn zu den Baugrundstücken erfolgt.

Vor Satzungsbeschluss wird ein Erschütterungsgutachten erstellt. Die Bearbeitungen hierfür laufen.

Die Frage der Bahnbelange mit der Entwidmung von Flächen bzw. der Herstellung der Vereinbarkeit mit den Zielen des Planes ist abschließend zu regeln.

Grundlage sind die Erörterungen vom 04.09.2019 und die Zusammenstellungen des Planungsbüro Mahnel vom 14.02.2022.

Die Stadt Klütz ist davon ausgegangen, dass die Grundlagen für den Satzungsbeschluss im Rahmen der Erschließungsplanung durch den zukünftigen Erwerber getragen werden. Da dieses mittlerweile nicht mehr vorgesehen ist, werden die Aufwendungen im Grundstückserwerb durch Ergänzung der Vertragssituation berücksichtigt bzw. sollen berücksichtigt werden. Hierzu gehört ebenso eine vergleichende Betrachtung zwischen den erhöhten Aufwendungen durch die Beräumung von Altlasten und der ggf. veränderten Bewertung des Grundstückspreises.

Beschlussvorschlag:

1. Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17a ist die Klärung der Bahnbelange im Zusammenhang mit der Entwidmung oder Verfügbarkeit der Flächen zur Realisierung der Vorhaben.
2. Der Lage- und Höhenplan ist für die verbindliche Regelung der Höhenfestsetzungen und für technische Vorplanungen erforderlich und zu erstellen.
3. Ein Erschütterungsgutachten ist zu erstellen. Die Ergebnisse fließen in Vorgaben für

die zukünftige Bebauung mit ein.

ENTWEDER

4. Eine technische Vorplanung soll vor Satzungsbeschluss erstellt und insbesondere für die Höhenfestsetzungen genutzt werden. Kostenübernahme durch die Stadt (nach Angebotsvorlage).

ODER

5. Auf eine technische Vorplanung vor Satzungsbeschluss wird verzichtet. Die Höhenfestsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/ 51101/ 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Anlage-1_d2019-02-15KlutzB17a_Entwurf_A3A4 öffentlich
2	Anlage-2_d2018-12-17Text-TeilB_Entw öffentlich
3	Anlage-3_d2018-12-17-Klutz-1AeB17A-BG-Entw+DB öffentlich
4	Anlage-4_QUOTATION X1827_002.A001 nichtöffentlich