

Niederschrift
**über die 6. öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde
Dornburg am 07.06.2017**

Anwesend:

a) stimmberechtigt
Andreas Weckbecker
Katja Kloft
Alois Höhler i.V. Sebastian Stähler
Christoph Gläser
Tobias Ehl i.V. Gilbert Ehl

b) nicht stimmberechtigt
Bürgermeister Andreas Höfner
Andrea Friedrich, Schriftführerin
Ottmar Baron
Gilbert Ehl
Bernhard Pott
Hans-Peter Weckbecker
Planungsbüro Hamm
Planungsbüro Fischer
Herr Röser

Herr Weckbecker eröffnete die 6. öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 18.30 Uhr. Er stellte fest, dass nach der Zahl der anwesenden Mitglieder der Bau- und Planungsausschuss beschlussfähig ist und zu dieser Sitzung ordnungsgemäß eingeladen wurde.

TOP 1 Kulturzentrum Dornburg-Frickhofen, Hauptstraße 54
hier: Antrag des Bildungs- und Kulturvereines auf Anerkennung des
Stellplatznachweises mit Stellplatzablöse
Ortsbesichtigung, Erörterung und ggfls. Beschlussempfehlung

Nach erfolgter Ortsbesichtigung und anschließender Erörterung wird einvernehmlich festgestellt, dass dem Stellplatznachweis in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden kann.
Im Stellplatznachweis sind insgesamt 22 Stellplätze ermittelt, 21 Stellplätze sind im Freiflächenplan dargestellt. Mindestens 5 dargestellte Stellplätze sind als nicht umsetzbar anzusehen. Entsprechend können im Resultat von 22 nachzuweisenden Stellplätzen augenscheinlich höchstens 16 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Weiterhin wurden für das anstehende Bauantragsverfahren folgende Aspekte angeführt:
Alle Grundstücke müssten im Eigentum des Vorhabenträgers oder baurechtlich vereinigt sein.
Der Berechnungsnachweis der Stellplätze des Natursteinbetriebes fehlt komplett (kein Flächengrößen erkennbar).

Bei dem als Ein- und Ausfahrt zur Wiesenstraße gekennzeichneten Bereich ist fraglich, ob dieser zu jeder Zeit auch genutzt werden kann und nicht als Außenarbeitsbereich mit Schwenkkran des Natursteinbetriebes benötigt wird.

Die Einfügung (z.B. GRZ, umliegende Bebauung) wird in Frage gestellt, es bedürfte eines qualifizierten Einfügungsnachweises.

Die Verwaltung soll beauftragt werden beim Kreisbauamt schriftlich anzufragen, ob nicht ein qualifiziertes Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist. Es wird hier eine gravierende Nutzungsänderung "landwirtschaftliche Abstellscheune" in „Versammlungsstätte mit nicht unbedeutender Beherbergung (20 Betten)“ angestrebt.

Es ergeht seitens des Bau- und Planungsausschusses folgende Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung:

Dem Stellplatznachweis kann seitens der Gemeinde Dornburg in der vorgelegten Form nicht zugestimmt werden. Näher Auskünfte werden im Bauamt der Gemeinde Dornburg erteilt.

Die Verwaltung wird beauftragt beim Kreisbauamt schriftlich anzufragen, ob nicht ein qualifiziertes Baugenehmigungsverfahren anzuwenden ist. Es wird hier eine gravierende Nutzungsänderung "landwirtschaftliche Abstell Scheune" in „ Versammlungsstätte mit nicht unbedeutender Beherbergung (20 Betten)“ dargelegt.

Die Entscheidung über die Anerkennung eines geänderten Stellplatznachweises bzw. über die Ablösung von Stellplätzen zu dem Objekt Hauptstraße 54, Frickhofen, bleibt der Gemeindevertretung vorbehalten.

Abstimmung: 4 : 0 : 1

TOP 2 Wohnpark Dornburg-Center

hier: Einleitung Bauleitplanverfahren/ Städtebaulicher Vertrag

Erörterung und Beschlussempfehlung

Im Bereich des gewerblichen Altstandortes „Betonwerk Rick“ sollen rd. 20 Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhausbebauung, eine Seniorenpflegeeinrichtung sowie Gebäude für Geschosswohnungsbau zur Umsetzung gelangen. Zur Schaffung des entsprechenden Baurechtes wurde in der Vertretersitzung am 29.11.2016 der Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB gefasst.

Die Planunterlagen für das Bauleitplanverfahren „Wohnpark Dornburg-Center“ sowie der städtebauliche Vertrag zwischen Bauherrn und Gemeinde wurden im Ausschuss vorgestellt und erörtert.

Auf Nachfrage versichert das Planungsbüro Hamm, dass die Gebäude so gestaltet werden, dass das anleiterbare Höhenlimit eingehalten wird.

Im Hinblick auf den Vertragsentwurf wird einvernehmlich beantragt, folgende Passagen zu ändern bzw. zu ergänzen:

§ 2

wird ergänzt um den Passus:

Die Erschließung des Gebietes ist in einem gesonderten Erschließungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln.

§ 3 /Absatz 1 wird gestrichen.

§ 3 /Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für die Dauer von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 10 Baugrundstücke (50 %) der Gemeinde bereitzustellen, die die für den Vorhabenträger verbindliche Vergabeentscheidung gemäß den Gemeinderichtlinien vom 16.05.2002 trifft.

§ 3

wird nach Abschnitt 2 wie folgt ergänzt:

Der Vorhabenträger hat die Kalkulation zur Ermittlung der Baugrundstückspreise der Gemeinde darzulegen.

§ 3

wird ergänzt um folgenden Text:

Die beigelegte Übersicht bestimmt die Zuordnung der Baugrundstücke.

Die Vergabe eines Wohnbaugrundstückes ist an die Verpflichtung zu binden, innerhalb von 3 Jahren nach Kauf, sofern das Grundstück bereits baureif ist, mit der Bebauung zu beginnen. Andernfalls gilt diese Frist ab Baureife des Grundstückes.

Es ergeht seitens des Bau- und Planungsausschusses folgende Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung:

Die Gemeindevertretung stimmt der städtebaulichen Vereinbarung, mit denen im Bau- und Planungsausschuss getroffenen Änderungen, zu.

Auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen wird zugestimmt, dass das Beteiligungsverfahren zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens kurzfristig eingeleitet wird.

Abstimmung: 5 : 0 : 0

TOP 3 Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Eichholz“, Gemarkung Dorndorf sowie Erwerb der Grundstücke mittels Optionsverträgen hier: Erörterung und Beschlussempfehlung

Im Ortsteil Dorndorf bestehen zahlreiche Anfragen junger Familien nach Bauplätzen. Da zum Bebauungsplan „Auf den Steinen II“ noch die Ergebnisse von Untergrunduntersuchungen abgewartet werden müssen, die erst in frühestens zwei Jahren vorliegen werden und in deren Folge Änderungen des B-Plans zu erwarten sind, kann die Nachfrage z.Zt. nicht bedient werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Eichholz, Dorndorf“ können zeitnah acht Bauplätze geschaffen und der Bedarf zumindest vorübergehend abgedeckt werden

Seitens des Bau- und Planungsausschusses ergeht folgende Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dornburg beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Eichholz, Dorndorf“. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 21 die Flurstücke 24/1 tlw., 78-83 und 106/1 sowie 124, in der Gemarkung Dorndorf und ist den beigefügten Übersichtskarten zu entnehmen.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für acht neue Wohnbaugrundstücke unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.
4. Die Grundstücke Gemarkung Dorndorf, Flur 21, Flurstücke 79-83, sind mittels Optionsverträgen (Kaufangebote) zu 20,- €/m², das Grundstück Gemarkung Dorndorf, Flur 21, Flurstück 124 zu 1,- €/m² anzukaufen mit der Maßgabe, dass die Zahlung nach Weiterveräußerung der erschlossenen Baugrundstücke durch die Gemeinde erfolgt.
5. Es werden vier Vorkaufsrechte gemäß Verhandlungsergebnis mit den derzeitigen Grundstückseigentümern bzw. zur Gewährung eines Durchleitungsrechtes zum Anschluss an den Abwasserkanal in der Hauptstraße gewährt. Für die übrigen vier Bauplätze sind die gemeindlichen Richtlinien zur Bauplatzvergabe anzuwenden.
6. Das Beteiligungsverfahren nach BauGB ist nach Abschluss der Optionsverträge (Kaufangebote) einzuleiten.
7. Für die Wiederveräußerung der Bauplätze ist ein Gesamtpreis als vollerschlossenes Bauland vorzusehen, der die sonst separat zu erhebenden Beiträge für Straße, Kanal- und Wasserleitung beinhaltet.
8. Im Haushaltsplan 2018 f. sind die erforderlichen Haushaltsansätze für die Erschließung, für Erwerb und Wiederveräußerung zu veranschlagen.“

Abstimmung: 3 : 0 : 2

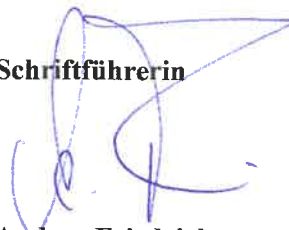
Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

**Vorsitzender des
Bau- und Planungsausschusses**



Andreas Weckbecker

Schriftführerin



Andrea Friedrich

