

„Hotelerweiterung Laupheimer Hof“

Nachbarschaftseinwendungen

laut Vorlage: „Anregungen“

Beschlussfassung

Bau- und Umweltausschuss

23.09.2013

- Abwägungsbeschluss, Auslegungsbeschluss
- Bestätigung des gefassten Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses vom 15.04 2013

Dieser Beschluss wurde gefasst:

- Den vorgestellten Abwägungsergebnissen wird entsprochen
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotelerweiterung Laupheimer Hof“ wird im Ergebnis der Abwägung überarbeitet
- und dann für die Dauer eines Monats gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt
- die Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4(2) BauGB erneut am Verfahren beteiligt

Wir kritisieren,

- dass unsere Namen mit Adresse in der Vorlage veröffentlicht worden sind
- dass bei Maccari & Partner nicht die Personenanzahl steht, die sich von ihm vertreten lassen
- dass die Planungsunterlagen unvollständig sind
- dass - wie von den Freien Wählern gefordert – die Ergebnisse des Bodengutachtens nicht miteinbezogen wurden

Unsere Ergebnisse:

Unsere Einwendungen haben dazu geführt, dass :

- die GWO ihre Planung geändert hat
- Gutachten (z.b. Baugrund) erstellt worden ist
- Lärmschutz soll optimiert werden
- die Freien Wähler gegen die Beschlussvorlage gestimmt haben
 - sie fordern, dass „zuerst alles sauber aufgearbeitet wird, bevor Fakten geschaffen werden.“

Stellungnahmen - Ergebnisse

- Ca. 230 Einwendungen
 - ca. 135 „kein Abwägungsbedarf“
 - ca. 90 „wird berücksichtigt“
 - 6 „wird nicht berücksichtigt“
-
- Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, dass den vorgestellten Ergebnissen entsprochen wird.
 - Unsere Einwendungen sind damit ausreichend ermittelt und bewertet
 - Diese Ergebnisse („Abwägungsbeschluss“) wird in neue Pläne eingearbeitet
 - Diese Pläne werden dann wieder für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt („Auslegungsbeschluss“)

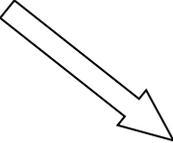
Bemerkenswert:

Auf der Seite 1 der Beschlussvorlage wird 2 mal darauf hingewiesen, dass der Beschluss vom 15.04.2013 bestätigt wird

„Bestätigung des in der Sitzung vom 15.04.2013 gefassten Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses“

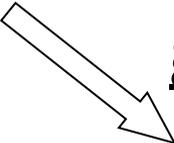
„Außerdem wird der in der Sitzung vom 15.04.2013 gefasste Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ausdrücklich bestätigt.“

Warum ist dies so wichtig?



Abwägungsbeschluss:

Nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Voraussetzung einer rechtmäßigen Planung, dass die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.



Mit Abwägungsgebot wird die Pflicht von Behörden bezeichnet, bei drohender Rechtsgüterkollision die widerstreitenden Interessen zu gewichten und so eine grundrechtskonforme Lösung der Kollision zu finden.

Gerechte Abwägung?

Fam. Zanella:

„ Beide Bauvorhaben sind insgesamt für die zur Verfügung stehende Fläche überdimensioniert“

Fam. Vigneschow:

„Die Erweiterung des Hotels wird für viel zu groß gehalten.“

wird berücksichtigt:

GWO:

- Gebäude tiefer gelegt
- Geschosshöhe reduziert
- ausgebauter Dach entfällt

wird berücksichtigt

Hotel:

- Hotelbalkone im 3 OG entfallen
- Fassade im 3+4 OG wird zurückversetzt

Parkplätze/Verkehr

„Es fehlen die nötigen Parkplätze für Tagesgäste, Events und Saalbenutzer.....“

Kein Abwägungsbedarf

Die Vorgaben der Stellplatzverordnung werden eingehalten: 1 Stellplatz je 6 Sitzplätze [max. 158 Sitzplätze: Saal + 30 Sitzplätze Restaurant] 1 Stellplatz je 4 Betten [106 Betten] 1 Stellplatz je Wohnung [2 Wohnungen].

Die bereits geleistete Ablöse von 20 Stellplätzen des bestehenden Laupheimer Hofes bleibt bei der Berechnung bisher unberücksichtigt. Demnach wäre der Vorhabenträger nur zum Nachweis von 35 statt der geleisteten 55 Stellplätze verpflichtet. [26+26+2=56]

Zitat Rudolf Pretzel,
Freie Wähler:

„Die Prognose, pro Tag sei mit 140 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen zu rechnen, ist beschönigt.“

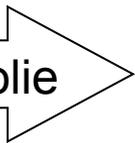
Einsprüche gegen das Verfahren

Fam. Pichler:

„In der Sitzung vom 15.4.2013 konnten die Gemeinderäte keinen gültigen Beschluss fassen, der in ihrem Ermessen lag, da die Ratsmitglieder völlig unzureichend informiert waren.“

Kein Abwägungsbedarf:

„Die Sitzungsvorlage lieferte genügend Informationsmaterial, um sich hinsichtlich des Vorhabens an sich und des Geltungsbereiches des entsprechenden Bebauungsplans ein Bild machen zu können.“

siehe nächste Folie 

Sitzungsvorlage vom 15.04.2013



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr. 80/2013

Abteilung	Datum	Sachbearbeiter
Baurechtsamt	27.03.2013	Schick

an die Geschäftsstelle Gemeinderat zur Behandlung in folgenden Gremien/Ortschaftsräten:

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bau- und Umweltausschuss	15.04.2013	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hotelerweiterung Laupheim Hof" nach § 12 BauGB in Laupheim, Rabenstraße 13

- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 2-4 BauGB
- Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit den Bauherren nach § 11 BauGB.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, den für das Vorhaben erforderlichen städtebaulichen Vertrag zu erarbeiten und abzuschließen.

Anlagen

- Lageplan
- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss
- Schnitte
- Lageplan vom 28.03.2013

nur Pläne von:

EG,

1.OG

Keine Pläne GWO Gebäude

„Die Sitzungsvorlage lieferte genügend Informationsmaterial.“

„Außerdem stand der mit der Planung beauftragte Architekt dem Gremium für detaillierte Rückfragen zur Verfügung.“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maccari&Partner:

„Bislang sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die es rechtfertigen, das Grundstück Flst. 426 mit in das Plangebiet aufzunehmen.“

Antwort:

„Auf Beschluss des Stadtrats wurde das Flurstück 426 (GWO) in den Geltungsbereich aufgenommen, da es in direktem baulichem Zusammenhang mit der Hotelenerweiterung zu betrachten ist.“

Fam. Schneider:
“Die geplante
Hotelanlage ist zu
groß, das vierte
Geschoss unnötig
und kann im Hotel
anders
untergebracht
werden.”



Antwort:

Wird berücksichtigt:

„Die Hotel-Balkone des Wellness-Bereichs im 3. OG entfallen. Die Fassade wird um 1,30 m zurückversetzt, im 4. OG springt die Fassade ebenfalls zurück...“

Abwägungsfehler

1. Abwägungsdefizite

- a) es fand gar keine Abwägung statt
- b) Ermittlungsdefizit, Belange lückenhaft ermittelt
- c) Bewertungsausfall, Belange ermittelt aber nicht gewichtet/bewertet
- d) Fehlbewertung, Belang ermittelt aber falsch bewertet/gewichtet

2. Abwägungsdisproportionalität

zwischen den richtig ermittelten und gewichteten Belangen wurde kein Ausgleich hergestellt, der der objektiven Gewichtung der Belange entspricht

Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials

§ 2 Abs. 3 BauGB

- Fehler bei der Zusammenstellung und Bewertung sind nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beachtlich, wenn die Belange, die entgegen § 2 Abs. 3 BauGB nicht ermittelt oder fehlerhaft bewertet wurden,
- der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen
- der Ermittlungs- oder Bewertungsfehler **wesentliche Punkte** betrifft
- der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist

Weiteres Vorgehen:

- Beschlussvorlage genau lesen und detailliert überprüfen
- Abwägungsbeschluss genau prüfen und erneut fristgerecht Einspruch einlegen
- Abwägungsfehler feststellen und begründen, z. B. damit, dass der Abwägungsbeschluss die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abgewogen worden hat.

Ziele der BI

- Durch Fachwissen und Fakten überzeugen
- Verfahrensfehler aufzeigen und veröffentlichen
- Weitere Gemeinderäte davon überzeugen, dass die erforderlichen Gutachten erst alles sauber aufgearbeitet wird, bevor Fakten geschaffen werden.
- Wir fordern, dass der Gemeinderat über das weitere Vorgehen entscheiden soll
- Gemeinsam (durch Anwalt) und individuell (fristgerechte) Widersprüche einlegen

Danke

- Wir bedanken uns bei Herrn Dirk Feil für die ausführliche Darstellung
- Wir bedanken uns beim GWO Vorsitzenden Herrn Albert Klöckler für das Entgegenkommen
- Wir bedanken uns bei Rudolf Pretzel und den freien Wählern, die eine gerechte und kompetente Abwägungsentscheidung getroffen haben