

Teil G: B-Planergänzende Vereinbarungen

§ 1 Gestaltungsbeirat

(1) Die Eigentümer verpflichten sich, einen von den kommunalen Gremien unabhängigen Gestaltungsbeirat für alle Vorhaben (Bebauung, Nebenanlagen, Freiflächen) auf Baugrundstücken im Planungsumgriff einzurichten, die Arbeit des Beratergremiums sicherzustellen, zu bezahlen und zu dokumentieren. Der Gestaltungsbeirat dient der Sicherung eines attraktiven Ortsbildes einerseits und einer zügigen, wirtschaftlichen, nachhaltig und marktfähigen Bebauung andererseits, der Koordination der Planungen untereinander und der Vermeidung von Komplikationen in den jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren.

(2) Der Gestaltungsbeirat besteht aus:

- Dem Ersten Bürgermeister oder einem Vertreter des Gemeinderats
- Einem Vertreter der Gemeindeverwaltung
- Einem von der Gemeinde jeweils zu benennenden Berater für Stadtplanung
- Einem von der Gemeinde jeweils zu benennenden Berater für Landschaftsplanung
- je einem Vertreter der jeweiligen bauwilligen Eigentümer

Die Berater für Stadt- und Landschaftsplanung sollen keine anderen Planungsaufträge im Vertragsgebiet haben oder während ihrer Beiratstätigkeit erhalten.

Die Vergütung der externen Berater soll nach der HOAI erfolgen; die übrigen Beiratsmitglieder erhalten keine gesonderte Vergütung.

(3) Den Vorsitz im Gestaltungsbeirat soll einer der externen Berater für Stadt- bzw. Landschaftsplanung führen.

Auf Vorschlag der Gemeinde oder der Eigentümer können weitere fachliche Berater ohne Stimmrecht hinzugezogen werden.

Die Gemeinde sorgt für die Koordination, Moderation und Protokollierung der Beiratssitzungen.

Der Gestaltungsbeirat entscheidet per Mehrheitsbeschluss, wobei die Vertreter der Gemeinde nicht überstimmt werden können. Den jeweiligen Eigentümern steht bei der Behandlung von Bauvorhaben anderer Eigentümer kein Stimmrecht zu.

Der Beirat tagt nicht-öffentlich; die Beteiligten sagen sich Vertraulichkeit zu. Eigentümer, die nicht im jeweiligen Beirat vertreten sind, erhalten eine Einladung zu den Sitzungen, unter der Voraussetzung, dass die Grundstücke dieser Eigentümer an das zu behandelnde Baufeld grenzen; sie haben lediglich Informationsrechte.

Der Beirat tritt auf Antrag eines Eigentümers möglichst binnen 3 Wochen zusammen.

Die Gemeinde lädt alle Beteiligten binnen eines Monats nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu der konstituierenden Beiratssitzung ein.

(4) Der Gestaltungsbeirat erarbeitet einen Katalog mit Vorschlägen zu gewünschten Qualitäten der baulichen Gestaltung. Der Katalog soll beispielhaft die Gestaltungsmöglichkeiten anhand von Fotografien, Skizzen und Visualisierungen schon realisierter Projekten darstellen.

Der Katalog soll auch Anregungen zur Gestaltung der öffentlichen Freiflächen und deren Übergänge in die privaten Freiflächen unter Berücksichtigung des Entwurfs des Wettbewerbssiegers der Landesgartenschau 2024 enthalten.

Als Grundlage für die Bewertung der vorgelegten Planungen dienen dem Beratergremium dann der Gestaltungskatalog und der Bebauungsplan Nr. 100 einschließlich Begründung.

(5) Die Eigentümer werden vor der Befassung des Gestaltungsbeirats ein technisches Vorgespräch zu den jeweils beabsichtigten Bauvorhaben mit der Gemeindeverwaltung führen.

In der ersten Phase der Beratung stellen die Eigentümer dem Beirat drei Architekten vor, die ihre Referenzen und erste Planungsideen präsentieren.

Alternativ stellen die Eigentümer drei konkrete Entwurfskonzepte eines Architekten vor. Der Beirat spricht in dieser Phase eine Empfehlung zur weiteren Beauftragung aus.

In der zweiten Phase der Beratung stellen die Eigentümer ihre jeweils geplante Bebauung einschließlich Freiflächengestaltung im Stadium des Vorentwurfs unter Vorlage folgender Unterlagen vor:

- Modell im Maßstab 1:500 auch als Massenmodell im Gesamtzusammenhang des Bebauungsplangebietes; alternativ sind auch 3D-Visualisierungen möglich
- Darstellung aller Ansichten im Maßstab 1:100; dies gilt entsprechend für die einzuhausenden Rampenbauwerke der Tiefgaragenabfahrten;
- Materialkonzept und -beschreibung aller verwendeten Baustoffe im Bereich der Fassade/Dach/Sockel, Angabe zu den Oberflächenausbildungen und Texturen, Farbkonzept; die Angaben können bei Bedarf auch in die Fassadenschnitte im Maßstab 1:20 eingetragen werden; dies gilt entsprechend für die einzuhausenden Rampenbauwerke der Tiefgaragenabfahrten.

Die vorzulegenden Unterlagen sind jeweils zwei Wochen vor der Beiratssitzung bei der Gemeinde einzureichen.

In der dritten Phase der Beratung legen die Eigentümer ihre jeweils geplante Bebauung einschließlich Freiflächengestaltung vor Einreichung der Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen im Stadium des Entwurfes unter Vorlage folgender Unterlagen der Gemeinde vor:

- Fortentwicklung der in Phase 2 vorgestellten Unterlagen und Darlegung der Änderungen
- Darstellung/Verweis/Angabe bezüglich der betreffenden Übereinstimmung der Fassaden, Sockel- und Dachausbildung mit den (zukünftigen) Festsetzungen des Bebauungsplans; dies gilt entsprechend für die einzuhausenden Rampenbauwerke der Tiefgaragenabfahrten;
- Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 (Anforderung: Leistungsstand Entwurf) mit Angabe der Oberflächenausbildung / Materialien und der Begrünung / Bepflanzung; darzustellen ist auch der Kinderspielfeld mit Angabe der Spielgeräte.

Eine weitere Beiratssitzung findet in der dritten Phase nur auf Verlangen der Gemeinde statt.

(6) Der Gestaltungsbeirat spricht Empfehlungen zu den jeweils eingereichten Unterlagen aus. Die Eigentümer verpflichten sich, die Empfehlungen des Beratergremiums ihren jeweiligen Eingabe- und Ausführungsplanungen zugrunde zu legen. Sie werden keine Bauanträge (auch nicht im Freistellungsverfahren) stellen, die nicht den Empfehlungen des Beratergremiums entsprechen.

Planänderungen gibt der jeweilige Eigentümer dem Beirat bekannt; auf Verlangen eines Beiratsmitgliedes ist eine Beratung über die Planänderungen durchzuführen.

Darüber hinaus bleiben die gesetzlichen Rechte und Pflichten der Beteiligten durch die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats unberührt. Die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats dürfen nicht dazu führen, dass das Baurecht hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleibt.

(7) Sollte das Gremium zum Entschluss kommen, dass für die vorgelegte Planung keine Zustimmung erteilt werden kann, sind die Planungsunterlagen erneut vorzulegen. Bei marginalen Abweichungen kann bedingt durch den Ermessensspielraum des Gremiums eine Zustimmung mit Empfehlungen für die weitere Planung erfolgen.

(8) Die Verpflichtung zur Vorstellung im Gestaltungsbeirat entfällt bei Bauvorhaben, für die der jeweilige Bauherr ein konkurrierendes Planungsverfahren unter Beteiligung der Gemeinde durchführt. Der Gestaltungsbeirat ist über das Ergebnis solcher Verfahren zu unterrichten.

(9) Die Kosten des Gestaltungsbeirats trägt jeweils der Beteiligte, der eine Beiratssitzung veranlasst. Werden in einer Beiratssitzung mehrere Vorhaben behandelt, werden die Kosten anhand der GF der vorgestellten Vorhaben verteilt.