



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 54/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	03.04.08			
Gemeinderat	Ja	14.04.08			

Aufstellung des Bebauungsplanes "Krummer Weg / Guttenbrunnweg"

I. Beschlussantrag

1. Auf der Grundlage der städtebaulichen Entwurfsplanung der Firma Gerita vom 19.01.2008 wird das Bebauungsplanverfahren fortgeführt.
2. Der vorgeschlagenen Vorgehensweise wird zugestimmt.

II. Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Biberach hat am 20.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krummer Weg/Guttenbrunnweg“ beschlossen, weil die im noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Siebenbürgenstraße – Krummer Weg“ formulierten Planungsziele nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen (s. Drucksache Nr. 21/2006). Insbesondere das Erschließungskonzept mit privaten Erschließungsanlagen war Anlass, den Bebauungsplan „Siebenbürgenstraße – Krummer Weg“ zu ändern.

Die Eigentümergemeinschaft der betreffenden Flächen haben gemeinsam mit der Fa. Gerita und dem Stadtplanungsamt ein Bebauungskonzept entwickelt, um die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Städtebaulich ist die Entwicklung der Bauflächen zu begrüßen, da eine unbebaute Innenbereichsinsel im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden kann.

Vorstellung der Planung

Die Erschließung des Quartiers erfolgt zum einen über eine Stichstraße mit Wendehammer von der Siebenbürgerstraße und zum anderen vom Gутtenbrunnweg und vom Krummen Weg aus. Von der Wendeanlage aus führt ein Fußweg zum Krummen Weg.

Dem städtebaulichen Konzept liegen 2-geschossige Haustypen mit Zelt- und Satteldächern zugrunde. Insgesamt werden 22 Wohneinheiten in Form von freistehenden Einzelhäusern (12) und Doppelhäusern (10) ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden hierfür die Geschossigkeit, die Dachform, die Gebäudestellung und die wesentlichen gestalterischen Aspekte festgesetzt.

Vorgehensweise

Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs wird der Bebauungsplan entwickelt und das Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Neben den Festsetzungen der Gebietsart, der Gebäudevolumina (Geschossigkeit, Traufhöhen, Grundfläche) und der Gebäudestellung, werden im Bebauungsplan auch die wesentlichen gestalterischen Merkmale (Dachform, Dacheindeckung, Fassadengestaltung) der vorgelegten Haustypologien festgesetzt, um eine Qualitätssicherung zu erreichen.

Über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Eigentümergemeinschaft gegenüber der Stadt Biberach, die vorliegenden Haustypen zu realisieren. Die Bindung an diesen Vertrag ist zeitlich begrenzt. Sollte eine Vermarktung der Grundstücke durch die Fa. Gerita nicht erfolgreich abgeschlossen werden, so verliert die Fa. Gerita die Vermarktungsoption und die Eigentümergemeinschaft hat die Möglichkeit, die Vermarktung selbst vorzunehmen.

Diese Regelung findet keine Anwendung für die Grundstücke, die vom Gутtenbrunnweg aus erschlossen werden; diese werden einzeln von der Eigentümergemeinschaft auf der Grundlage des alten rechtskräftigen Bebauungsplanes veräußert.

In Kooperation mit der Stadt Biberach wird die Erschließungsanlage von der Fa. Gerita geplant und realisiert. Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden über einen Erschließungsvertrag geregelt. Die Verkehrsflächen gehen nach Herstellung kostenfrei an die Stadt Biberach über.

Auf der Grundlage des auszuarbeitenden Bebauungsplanes wird die frühzeitige, zweiwöchige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel hierzu durchgeführt.

C. Kuhlmann

Anlage (bitte gesondert ausdrucken)