



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 130/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	17.09.2012			
Gemeinderat	Ja	24.09.2012			

### Erlass eines vorhabenbezogenen B-Planes "Studentenwohnheim Karl-Müller-Straße"

#### I. Beschlussantrag

Für das Grundstück Karl-Müller-Straße 17, Flst. 284/9, 284/11 der Gemarkung Biberach wird nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger AI+P Planungs-GmbH aus Aalen ausgearbeitet.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Der Vorhabenträger AI+P Planungsgesellschaft-GmbH beantragte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für sein Bauvorhaben auf dem Grundstück Karl-Müller-Straße 17. Auf den Flurstücken 284/9 und 284/11 (ca. 2.330 m<sup>2</sup>) soll ein Wohnheim für Studenten und Auszubildende entstehen.

##### 2) Ausgangssituation und Planungsziele

Das Grundstück liegt seit längerem brach und die Bestandssituation ist aufgrund der Hangkante im Süden schwierig. Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Karl-Müller-Straße/Raustraße" ist für diesen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung und Schule (z. B. Hochschule) sowie eine Tiefgarage mit zwei Parkebenen festgesetzt. Aufgrund der aktuellen Entwicklung, dass die Hochschule in Zukunft das Gebäude der Dollinger Realschule nutzt, bestand seitens des Landes Baden-Württemberg kein Bedarf an dem Grundstück.

Aus Sicht der Verwaltung wird daher begrüßt, dass ein privater Investor in direkter Nachbarschaft zur Hochschule Studentenwohnungen realisiert. Da die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan dieses Vorhaben nicht ermöglichen, soll für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Projekt mit der Bezeichnung "Junges Wohnen Biberach" umfasst insgesamt 95 Wohnungen mit je 24 m<sup>2</sup> und 11 Penthousewohnungen mit je 37,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Untergebracht werden die Wohnungen in einer 5-6-geschossigen Gebäudezeile. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss geplant.

Der Gebäuderiegel wird durch den Erschließungskern gegliedert (ca. 1/3 zu 2/3). Der nach Westen leicht ansteigenden Karl-Müller-Straße folgend, wird das Gebäude höhenversetzt ausgeführt. Der Versatz befindet sich im Bereich des Erschließungskerns.

Im Sockelgeschoss befinden sich neben Appartements auch Stellplätze, Technik- und Gemeinschaftsräume. Insgesamt werden auf dem Grundstück 49 Stellplätze zur Verfügung gestellt. Hierin sind 40 baurechtlich notwendige und 9 öffentliche Stellplätze enthalten.

Auf dem Grundstück befindet sich noch das Gebäude Karl-Müller-Straße 17, ehemals "Tannenkeller", Brauereigebäude mit Biergarten. Da es hierfür keine Nachnutzung seitens des Investors gibt, soll das Gebäude abgebrochen werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung eventuell erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verpflichten.

### **3) Exkurs: Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB**

Die Initiative für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht vom Vorhabenträger aus, der ein konkret mit der Stadt abgestimmtes Vorhaben realisieren will.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Vorhabenträger nicht nur die Planungskosten zu tragen, sondern diesen auch inhaltlich – allerdings letztlich entsprechend dem planerischen Willen des Gemeinderats – zu erstellen.

Der Vorhabenträger muss sich in einem Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens und eventueller Erschließungsmaßnahmen in einer bestimmten Frist verpflichten. Der Gesetzgeber hat die Rechtsposition der Kommune zusätzlich dadurch gestärkt, dass sie das Recht und grundsätzlich die Pflicht hat, den Bebauungsplan – und zwar entschädigungslos – aufzuheben, wenn das Vorhaben nicht fristgerecht ausgeführt wird.

Ein weiterer Vorteil dieses Instrumentariums ist, dass der Vorhabenträger durch entsprechende Kontaktaufnahme mit den Trägern öffentlicher Belange das Verfahren beschleunigen kann. Auch kennt die Stadt bereits bei Einleitung des Verfahrens das Gesamtkonzept und kann mögliche städtebauliche Konflikte hinreichend sicher beurteilen.

i.V.  
Fischer

i.V.  
Rückert

Anlagen

