



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 70/2013

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	06.05.2013			
Gemeinderat	ja	16.05.2013			

### Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Mittelbergstraße 5 - 9"

#### I. Beschlussantrag

Für das Grundstück Mittelbergstraße 5 - 9, Flst. 620/22 der Gemarkung Biberach wird nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Das Grundstück ist auf dem Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. 13-008 vom 08.04.2013 gekennzeichnet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird von dem Vorhabenträger „WinBau GmbH Projektmanagement, Ehinger-Tor-Str. 13 in 88400 Biberach“ ausgearbeitet.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung:

Der Vorhabenträger, die „WinBau GmbH Projektmanagement, Ehinger-Tor-Str. 13 in 88400 Biberach“ beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Wohngebäuden zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes notwendig.

##### 2. Ausgangssituation und Planungsziele

Im Plangebiet befinden sich derzeit 3 leer stehende Gebäude. Im südlichen Planbereich steigt das Grundstück sehr steil nach Süden bis zur angrenzenden Pflummernstraße um ca. 20 m an. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, im nördlichen Teilbereich entlang der Mittelbergstraße drei Wohngebäude in 3-geschossiger Bauweise (Erdgeschoss, Obergeschoss und zurückversetztes Dachgeschoss) zu realisieren. Die Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 18 Wohneinheiten errichtet werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit 24 Stellplätzen und oberirdisch mit 3 Stellplätzen nachgewiesen werden.

Im Zuge der geplanten Neubebauung sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen werden. Es handelt sich hierbei um ein Wohn/Geschäftshaus (Mittelbergstraße 5) mit einem dahinterliegenden Nebengebäude und einen Holzschuppen im westlichen Teil, der aktuell als Lager dient.

### **3. Verfahren**

Der Vorhabenträger die „WinBau GmbH Projektmanagement, Ehinger-Tor-Str. 13 in 88400 Biberach“ stellt einen Antrag an die Stadtverwaltung Biberach, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für das geplante Vorhaben aufzustellen.

Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB: Um die geplante Neubebauung an diesem Standort zu realisieren, sollen projektbezogen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da es sich um eine Innerortsentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren nach §13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, wurde bereits durchgeführt. Danach steht einem Abriss der bestehenden Gebäude und der geplanten Neubebauung insgesamt aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen.

Im beschleunigten Verfahren kann außerdem von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird trotzdem eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgeschlagen. Die mittelbar betroffenen Angrenzer werden mit persönlichem Anschreiben aufgefordert, sich am Planungsprozess zu beteiligen. Der Allgemeinheit wird Gelegenheit gegeben, sich beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern bzw. diese mit dem Planungsamt zu erörtern.

Über das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird den Gremien, zusammen mit der Vorlage zum weiteren Verfahren bzw. zum Billigungsbeschluss berichtet.

C. Christ

Anlagen

1 Lageplan zum VEP "Mittelbergstr. 5 -9"