



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 207/2013

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	28.11.2013			
Gemeinderat	Ja	09.12.2013			

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karlstraße 16"

I. Beschlussantrag

Für das Grundstück Karlstraße 16, Fl.st. Nr. 286/55 der Gemarkung Biberach wird nach § 12 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Das Grundstück ist auf dem Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. 13-018 vom 23.10.2013 dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird von dem Vorhabenträger Fritschle GmbH, Dieterskircher Straße 25, 88524 Uttenweiler, ausgearbeitet.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer, die Fa. Fritschle GmbH, Dieterskircher Straße 25, 88524 Uttenweiler, beabsichtigt, auf dem Grundstück des Plangebietes eine Mehrfamilienhausbebauung mit zwei Wohngebäuden zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Im Plangebiet befindet sich derzeit auf der Nordostseite des Grundstücks ein leer stehendes Gebäude. Entlang der Karlstraße hat sich ein intensiver Bewuchs durch Sukzession, vorrangig mit Sträuchern, entwickelt. Das Grundstück steigt um ca. 3,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze in Richtung Karl-Müller-Straße an.

Im Plangebiet sollen zwei Wohngebäude in Flachdachbauweise errichtet werden. Das südliche Gebäude ist mit drei Vollgeschossen, das nördliche mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen zurückgesetzten dritten Geschoss (Staffelgeschoss) geplant. Mit dem zurückgesetzten Geschoss, das zur angrenzenden Bebauung der Grundstücke Karlstraße 14 und Raustraße 9 orientiert ist, soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung geschaffen werden. Die Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind durch den Höhenversatz im Plangebiet auf 2 Ebenen mit insgesamt 23 Einstellplätzen und Zufahrten von der Karlstraße sowie der Karl-Müller-Straße vorgesehen.

Im Zuge der geplanten Neubebauung soll das leer stehende Gebäude abgerissen werden.

III. Verfahren

Der Vorhabenträger, die Fa. Fritschle GmbH, Dieterskircher Straße 25, 88524 Uttenweiler, hat einen Antrag an die Stadtverwaltung Biberach gestellt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB für die geplante Bebauung aufzustellen.

Um die geplante Neubebauung an diesem Standort realisieren zu können, sollen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit den entsprechenden Maßnahmen, abgesehen werden.

Eine fachliche Begutachtung durch die Fa. Umweltkonzept, Diplom Biologin Tanja Irg, mit Stand Oktober 2013 hat ergeben, dass dem vorgesehenen Abriss des bestehenden Wohngebäudes und der Neubebauung Verbotstatbestände des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG nicht entgegen stehen, sofern die bestehenden Gehölze im Plangebiet zwischen Oktober und Februar entfernt werden.

Im beschleunigten Verfahren kann außerdem von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zur besseren Bürgerinformation und um möglichst alle planungsrelevanten Informationen zu erhalten, ist trotzdem eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgesehen. Die mittelbar betroffenen Angrenzer werden durch persönliche Anschreiben in den Planungsprozess einbezogen. Der Allgemeinheit wird Gelegenheit gegeben, sich beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und diese zu erörtern sowie Äußerungen dazu vorzubringen.

Über das Ergebnis der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird den Gremien, zusammen mit der Vorlage zum weiteren Verfahren bzw. zum Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung des Planwerks berichtet.

Brugger

Christ

Anlagen

1 Lageplan