



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 115/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	15.06.2015			
Gemeinderat	ja	22.06.2015			

Aufstellung VEP "Gaisentalstraße/Grüner Weg"

I. Beschlussantrag

Für die Grundstücke Gaisentalstraße 49, Flst. Nr. 1575/2 und Grüner Weg Flst. Nr. 1576/1 der Gemarkung Biberach, wird nach § 12 BauGB i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) aufgestellt. Der Geltungsbereich ist auf dem Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. 15-022 vom 20.05.2015 dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird von dem Vorhabenträger Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Kaiserstr. 58, 88348 Bad Saulgau, ausgearbeitet.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Vorhabenträger, die Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Kaiserstr. 58, 88348 Bad Saulgau, beabsichtigt auf dem Grundstück des Plangebietes eine Mehrfamilienhausbebauung mit sechs Wohngebäuden zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen erforderlich.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km von der Innenstadt im westlichen Stadtgebiet Biberachs. Es wird nördlich durch die Gaisentalstraße, östlich durch den Grüner Weg und im Süden durch die Dunantstraße begrenzt.

Die umgebende Bebauung in der Nachbarschaft ist sehr heterogen. Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser mit ca. zwei bis vier Vollgeschossen. Im Süden stuft sich die Bebauung ab, es sind vor allem Einzelhäuser vorzufinden.

Das Plangebiet besteht aus einem städtischen und privaten Grundstück (Stadt ca. 1111 m², privat ca. 2748 m²). Die Grundstücke werden vom Vorhabenträger erworben und in einem Planungsprozess entwickelt und vermarktet. Ein entsprechendes Baukonzept wurde im Zuge einer

Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von 6 Architekturbüros erarbeitet. Der Entwurf der Architekten am Weberberg (Biberach) wurde durch das Preisgericht zur Realisierung vorgeschlagen.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen mussten am Siegerentwurf jedoch im Nachgang noch Anpassungen vorgenommen werden. Das überarbeitete Bebauungskonzept wird Grundlage des auszuarbeitenden Bebauungsplans.

Im Plangebiet sollen sechs Wohngebäude in Flachdachbauweise errichtet werden. Die beiden südlichen und das westliche Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten dritten Geschoss (Staffelgeschoss) geplant. Die zwei Stadtvillentypen am Grünen Weg sind dreigeschossig und das nördlich geplante Gebäude ist mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten vierten Geschoss (Staffelgeschoss) vorgesehen. Mit dieser Gliederung der Gebäudehöhen wird ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung geschaffen. Die Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 34 Wohneinheiten errichtet werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden durch die geplante Tiefgarage mit 51 Stellplätzen und Zufahrten vom Grünen Weg sichergestellt. Im Zuge der geplanten Neubebauung wird das bestehende Gebäude Gaisentalstraße 49 abgerissen.

3. Verfahren

Der Vorhabenträger, die Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Kaiserstr. 58, 88348 Bad Saulgau, 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 Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt.

Eine fachliche Begutachtung durch die Fa. Umweltkonzept, Diplom Biologin Tanja Irg, mit Stand Juni 2014 hat ergeben, dass dem vorgesehenen Abriss des bestehenden Wohngebäudes und der Neubebauung keine Verbotstatbestände des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen.

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 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.

Die Ergebnisse der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes mit ein.

Die Gremien werden zusammen mit der Vorlage zum weiteren Verfahren bzw. zum Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung des Planwerks über die eingegangenen Stellungnahmen informiert.

C. Christ

1 Lageplan