

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 243/2015**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	12.11.2015			
Gemeinderat	ja	16.11.2015			

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Berthold-Hupmann-Straße"

I. Beschlussantrag

1. Dem städtebaulichen Vertrag zwischen Herrn Ernst Strudel und der Stadt Biberach wird zugestimmt.
2. Dem Abschluss des Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Biberach und dem Erschließungsträger Herr Ernst Strudel, für das Bebauungsplangebiet „Berthold-Hupmann-Str.“ wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Erfordernis vertraglicher Regelungen:

Herr Ernst Strudel beabsichtigt gemeinsam mit der REWE-Markt GmbH im Eckbereich Fünf Linden/Riedlinger Straße einen neuen REWE-Vollsortimenter zu errichten. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, eine wohnortnahe Versorgung des westlichen Stadtbereichs Biberachs zu gewährleisten und basiert auf den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahre 2008. Um das geplante Vorhaben mit einer voraussichtlichen Verkaufsfläche von 1.524 m² genehmigen zu können, muss zunächst der Bebauungsplan geändert werden. Dabei ist durch bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen ein verträgliches Nebeneinander von Markt und Wohnen sicherzustellen. Organisatorische Maßnahmen zum Schallschutz, wie etwa Betriebszeiten und Anlieferbeschränkungen können jedoch aus formalrechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan selbst geregelt werden. Ebenso wenig Maßnahmen des bloßen Bebauungsplanvollzuges, wie etwa die Herstellung einer Linksabbiegespur. Sie können indes Gegenstand den Bebauungsplan ergänzender vertraglicher Regelungen sein. Sie sind – was Maßnahmen des Schallschutzes angeht – notwendig und geeignet, die Wohnruhe auf hohem bzw. sehr hohem Niveau sicherzustellen.

1.1 Städtebauliche Inhalte des Vertrages:

1.1.1 Rechtliche Absicherung der Wohnverträglichkeit:

Durch Gutachten ist nachgewiesen, dass das Vorhaben wohnverträglich ist, wenn die nachstehenden baulichen und organisatorischen Maßnahmen umgesetzt werden:

- Stellplätze und Parkierungsflächen sind nur auf den im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehenen Flächen zulässig.
- Sämtliche Fahrspuren des Parkplatzes sind glatt zu asphaltieren.
- Die dem Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 1 zugewandten Stellplätze sind zu überdachen.
- Sämtliche Stellplätze entlang der Berthold-Hupmann-Straße sind zu überdachen und zusätzlich mit einer vom Boden bis zur Dachkante reichenden Wandscheibe zu versehen.
- Technische Aggregate müssen eine definierte Obergrenze an Schallemissionen einhalten und dürfen nicht einzeltonhaltig sein.
- Die Warenannahme ist an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
- Das Leergutlager ist als geschlossenes Leergutlager an der östlichen Gebäudeseite anzuordnen.
- Es ist in geeigneter Weise sicherzustellen, dass der Parkplatz zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr nicht anfahrbar ist.
- Zwischen 06:00 und 07:00 Uhr darf max. ein Sattelzug anliefern.
- Die Betriebszeiten des Marktes werden auf 07:00 Uhr bis 21:30 Uhr und für den Back-Shop auf 06:30 bis 21:30 Uhr beschränkt, Sonntag 08:00 bis 11:00 Uhr.
- Freihängende Seile von Firmenflaggen und Werbefahnen sind aus Schallschutzgründen innerhalb des Fahnenmastes zu verlegen.

1.1.2 Rechtliche Absicherung einer hohen architektonischen Qualität:

Um eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Lösung sicherzustellen, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens für die Fassadengestaltung eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der Vorhabenträger wird im städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die in der Mehrfachbeauftragung konkretisierten Gestaltungselemente zu verwirklichen.

1.2 Erschließungsvertrag:

Das Regierungspräsidium hat seine Zustimmung zum Erschließungskonzept des Bebauungsplanes an die Bedingung geknüpft, dass in der Riedlinger Straße (B 312) eine Linksabbiegespur angelegt wird. Außerdem habe nicht der Vorhabenträger selbst, sondern die Stadt den Anschluss an die B 312 entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen herzustellen. Sämtliche hieraus resultierenden Verpflichtungen werden durch nachstehenden Erschließungsvertrag an den Vorhabenträger weitergegeben.

1.2.1 Wesen des Erschließungsvertrags:

Die Erschließung ist nach § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Stadt. Die Stadt kann gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durch einen Vertrag die Erschließung auf einen Dritten übertragen. Der Erschließungsvertrag ist öffentlich rechtlicher Natur und nach § 11 Abs. 3 BauGB in schriftlicher Form abzuschließen. Sofern sich der Erschließungsträger im Erschließungsvertrag zur Übereignung von Erschließungsflächen (Verkehrs- und Abwasseranlagen) und Einräumung von Leitungsrechten verpflichtet, bedarf der Vertrag der notariellen Beurkundung nach § 11 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 311b BGB. Der Erschließungsvertrag hat sich inhaltlich an die gesetzlichen Regelungen zu halten. Das bedeutet, dass nach Bundes- und Landesrecht sowohl beitragsfähige als auch nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen Gegenstand eines Erschließungsvertrages in einem bestimmten Erschließungsgebiet sein können. Durch den Erschließungsvertrag kann der Erschließungsträger zur Übernahme der gesamten Erschließungskosten, also auch des städtischen Anteils in Höhe von 5 Prozent, verpflichtet werden.

1.2.2 Inhalt des Erschließungsvertrags:

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die zur Erschließung des Bebauungsplangebiets erforderliche Linksabbiegespur auf der B 312 herzustellen und dadurch bedingt den Gehweg und das Verkehrsgrün zu verlegen. Nach mängelfreier Abnahme der Linksabbiegespur geht diese in das Eigentum, die Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht der Bundesstraßenverwaltung über. Die Stadt hat mit der Bundesstraßenverwaltung mit Vereinbarung vom 17.04.2015 entsprechende vertragliche Regelungen getroffen. Der Gehweg und das Verkehrsgrün gehen nach mängelfreier Abnahme in das Eigentum, die Straßenbaulast und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt über. Eine Kostenbeteiligung der Stadt erfolgt nicht.

Als Sicherheit übergibt der Erschließungsträger eine selbstschuldnerische Bürgschaft an die Stadt Biberach in Höhe von 100 % der voraussichtlichen Herstellungskosten. Die Bürgschaft wird entsprechend dem Baufortschritt und dem Beitragseingang freigegeben.

Bis zur mängelfreien Abnahme der Anlagen verbleibt die Haftung für sämtliche Schäden, welche durch die Verletzung der Verkehrssicherungspflicht entstehen, beim Erschließungsträger, der hierzu das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen hat.

Nach mängelfreier Abnahme ist für die Dauer der 4-jährigen Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3 % der Baukosten vorzulegen.

2. Formale Erfordernisse

Der städtebauliche Vertrag und der Erschließungsvertrag bedürfen – und zwar unbedingt vor dem Satzungsbeschluss – der Zustimmung von Bauausschuss und Gemeinderat. Vorhabenträger und Baubürgermeister haben den Durchführungsvertrag schon – unter dem Vorbehalt der Zu-

stimmung der gemeindlichen Gremien – unterschrieben. Wird die Zustimmung also versagt, ist der bereits unterschriebene Vertrag unwirksam; auch kann der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen werden.

Zwar können beide Gremienentscheidungen in ein und derselben Sitzung getroffen werden, doch muss die Zustimmung zum Vertrag wenigstens einen Tagesordnungspunkt vor dem Satzungsbeschluss behandelt werden. Dass die Zustimmung zum Durchführungsvertrag und der Satzungsbeschluss sowie der Erschließungsvertrag trotz des engen Sachzusammenhangs getrennt behandelt werden, ist allein dem Umstand geschuldet, dass der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zustande kommen muss.

Brugger

Christ

Emmel

Die Anlagen 4 bis 11 und 13 bis 18 sind dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie werden den Fraktionen in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

- 1 Städtebaulicher Vertrag (Lärmschutz, Fassadengestaltung)
- 2 Bebauungsplan - Textteil vom 24.09.2015
- 3 Bebauungsplan - zeichnerischer Teil vom 24.09.2015
- 4 Ansichten Südwest und Nordost
- 5 Ansichten Südost und Nordwest
- 6 Farb- und Materialangaben
- 7 Pflanzplan
- 8 Entwässerungskonzept
- 9 Werbekonzept
- 10 Begründung
- 11 Umweltbericht
- 12 Städtebaulicher Vertrag/Erschließungsvertrag
- 13 Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes
- 14 Straßen- und Wegeplan
- 15 RE-Entwurfsplanung vom 29.04.2015 mit Erläuterungsbericht, Kostenberechnung, Übersichtskarte, Lageplan, Höhenpläne, Regelquerschnitt
- 16 Vereinbarung der Straßenbauverwaltung mit der Stadt vom 17.04.2015
- 17 Grunderwerbsplan
- 18 Lageplan Abwasserbeitrag