

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 268/2015**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	10.12.2015			
Ortschaftsrat Ringschnait	ja	15.12.2015			
Gemeinderat	ja	17.12.2015			

Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Ortsmitte Ringschnait"

- Zustimmung zum Durchführungsvertrag -

I. Beschlussantrag

Dem städtebaulichen Vertrag zwischen Herrn Johann Wohnhaas und der Stadt Biberach wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Anlass:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem von ihm erworbenen Grundstück, Flst. Nr. 44, Gemarkung Ringschnait, drei Einzelhäuser zu errichten. Der maßgebliche Bebauungsplan „Ortsmitte Ringschnait“ aus dem Jahre 1993 weist das betreffende Grundstück als „private Obstwiese“ und damit als nicht überbaubare Grünfläche aus. Entlang der „Untere Mühlenstraße“, aber ebenfalls auf Flst. 44 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan insgesamt 25 öffentliche Stellplätze und sechs hochstämmige, heimische Einzelbäume vor.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, wird aktuell das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ortsmitte Ringschnait“ betrieben. Zuvor hatte der Vorhabenträger seine Planung für drei Wohnhäuser mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt. Auch ist er grundsätzlich bereit, sein Vorhaben zeitnah und plankonform umzusetzen: Einer seiner beiden Söhne will baldmöglichst auf Flst. 44/1, also dem nördlichsten der drei Bauplätze mit dem Bau seines Wohnhauses beginnen. Was die beiden anderen Plätze betrifft, steht hingegen bereits heute fest, dass ein Baubeginn – wie bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen sonst allgemein üblich - innerhalb eines Jahres

nicht möglich sein wird. Grund hierfür ist, dass die ebenfalls bauwillige Tochter des Vorhabenträgers ihr Studium innerhalb eines Jahres nicht abschließen kann. Vor allem ist nicht absehbar, ob sie in angemessener Entfernung zu Ringschnait eine Anstellung finden wird. Ob der dritte Platz vom Vorhabenträger selbst, oder von dessen ältestem Sohn bebaut werden wird, wird sich in den nächsten zwei Jahren entscheiden.

2. Bewertung:

Aus den geschilderten, nachvollziehbaren Gründen ist es aus Sicht der Verwaltung sachgerecht und angemessen, dem Vorhabenträger die Frist für den Baubeginn für die Wohnhäuser auf den Plätzen 44/2 und 44/3 um zwölf Monate zu verlängern. Sollte zum Fristablauf mit dem Bau des zweiten und/oder dritten Hauses noch nicht begonnen sein, wären diese Plätze jeweils der Stadt zum Verkehrswert zum Kauf anzubieten. Das tragende Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in der Ortsmitte zeitnah eine angemessene Nachverdichtung zu erreichen, ist damit sichergestellt.

Auch ist der Vorhabenträger bereit, die Fläche für öffentliche Stellplätze zum für Verkehrsflächen allgemein üblichen Verkaufspreis an die Stadt zu veräußern. Deren Anzahl ist auf Beschluss des Ortschaftsrates auf zehn reduziert worden. Die betreffende Fläche soll von der Stadt erworben und die Stellplätze auf Kosten der Stadt hergestellt werden.

Was den Verkauf der für die Herstellung der öffentlichen Stellplätze benötigten Fläche an die Stadt und das beschriebene Ankaufsrecht der Stadt betrifft, ist ein separater, notarieller Vertrag abzuschließen. Dieser ist bereits in Vorbereitung. Sollte er – aus welchen Gründen auch immer – nicht zustande kommen, dürfte der Satzungsbeschluss nicht gefasst werden. In diesem Fall hätte der Vorhabenträger auch kein Baurecht.

3. Inhalt des Durchführungsvertrages:

Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag verpflichtet, die in der Planung konkretisierten Gestaltungselemente innerhalb der im Vertrag festgelegten Fristen zu verwirklichen und – mit Ausnahme der verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten - sämtliche Kosten des Vertrages und seiner Durchführung zu übernehmen.

Brugger

Christ

- 1 Durchführungsvertrag
- 2 vorhabenbezogener Bebauungsplan - zeichnerischer Teil vom 19.10.2015, Index 1
- 3 vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textteil vom 19.10.2015, Index 1
- 4 Vorhaben- und Erschließungsplan vom 19.10.2015, Index B

