

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2017/197

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	09.11.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2017	Beschlussfassung			

### Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße 19"

#### I. Beschlussantrag

Dem Städtebaulichen Vertrag zwischen der JL Hotel Biberach Grundbesitz GmbH und FIDES Verwaltungs-GmbH mit Sitz in Ulm und der Stadt Biberach wird zugestimmt.

#### II. Begründung

##### 1. Anlass der Planung

Der Investor beabsichtigt, in zentraler Lage zwischen Bahnhof, ZOB und Innenstadt auf dem von ihm erworbenen Grundstück Bahnhofstraße 19 ein Hotel mit 109 Zimmern und 28 Wohnungen zu errichten. Der vorhandene Tiefhof wird durch eine gestaltete Plattform geschlossen und als Tiefgarage mit 44 Stellplätzen genutzt. Weitere sieben Stellplätze befinden sich auf dem Flst. Nr. 1316 entlang der Adolf-Pirrung-Straße. Die Planung ist mit der Stadt abgestimmt.

Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes sind für diesen Bereich nicht vorhanden. Um das geplante Bauvorhaben genehmigen zu können, werden durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die städtebaulichen Rahmenbedingungen dafür geschaffen.

##### 2. Rechtliche Absicherung der Verwirklichung sowie der Wohnverträglichkeit des Vorhabens

Für die bestehenden Umweltbelastungen aus dem Verkehr (Lärm) werden passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume definiert und festgesetzt. Darüber hinaus ist entlang des Bismarckrings und der Bahnhofstraße keine Wohnnutzung vorgesehen. Der Vorhabenträger wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie im Durchführungsvertrag zur Erfüllung dieser Annahmen verpflichtet.

Unter Berücksichtigung aller Schallschutzvorkehrungen im Bebauungsplan selbst, im Durchführungsvertrag und durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren ist ein vertragliches Nebeneinander sicher gestellt.

Mit dem Durchführungsvertrag werden auch die gestalterischen Elemente festgelegt. Wegen der innerstädtisch bedeutsamen Lage wird großen Wert auf die Fassadengestaltung gelegt. Im Durchführungsvertrag ist die Fassadengliederung, die Fassadengestaltung und Materialität sowie die Gestaltung der Balkone aufgenommen.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und mit der Stadt abgestimmt. Zur Realisierung des Vorhabens wurde bereits im Juli 2017 ein Bauantrag eingereicht. Er wird spätestens 12 Monate nach Genehmigung des Vorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von weiteren 36 Monaten fertigstellen. Er hat sich hierzu sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in dem als Anlage beigefügten Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **3. Formale Erfordernisse**

Der Durchführungsvertrag bedarf vor dem Satzungsbeschluss der Zustimmung von Bauausschuss und Gemeinderat. Vorhabenträger und Baubürgermeister haben den Durchführungsvertrag – unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gemeindlichen Gremien – unterschrieben. Wird die Zustimmung also versagt, ist der bereits unterschriebene Vertrag unwirksam; auch die Satzung kann dann nicht beschlossen werden.

Die Zustimmung zum Durchführungsvertrag und der Satzungsbeschluss müssen aus rechtlichen Gründen trotz des engen Sachzusammenhangs getrennt behandelt werden. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zustande kommen muss.

C. Christ  
Anlagen

- 1 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan - Textteil vom 14.07.2017, Index 3
- 2 Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan - zeichnerischer Teil vom 14.07.2017, Index 3
- 3 Durchführungsvertrag
- 4.1 Lageplan
- 4.2 Schnitte
- 4.3 Ansicht Süd-Ost
- 4.4 Ansicht Nord-West
- 4.5 EG-Grundriss
- 4.6 1. OG-Grundriss
- 5 Baubeschreibung
- 6 Kompensationsmaßnahmen Artenschutz