

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2018/028

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	12.03.2018	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	19.03.2018	Beschlussfassung			

Städtebaulicher Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße"

I. Beschlussantrag

Dem städtebaulichen Vertrag zwischen der BMG Vermögensverwaltung-GmbH mit Sitz in Oberstdorf und der Stadt Biberach wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Anlass der Planung:

Der Investor, die Firma BMG Vermögensverwaltung-GmbH beabsichtigt in zentraler Lage zwischen Bahnhof, ZOB und Innenstadt entsprechend dem Einzelhandelskonzept, einen Lebensmittelmarkt nebst Bach-Shop mit einer Gesamtnettoverkaufsfläche von max. 1.300 m² zu verwirklichen. In den Obergeschossen sind aktuell 59 betreute Wohnungen vorgesehen. Die Planung ist mit der Stadt abgestimmt.

Festsetzungen eines Bebauungsplanes sind für diesen Bereich nicht vorhanden. Auch fügt sich das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. 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

Einer schalltechnischen Untersuchung zufolge werden die Lärmrichtwerte der TA-Lärm an der vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Bebauung tagsüber um 1 dB(A) und nachts um 3 dB(A) unterschritten. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die getroffenen Annahmen auch eingehalten werden. Der Vorhabenträger wird deshalb 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 verträgliches Nebeneinander sichergestellt.

Mit dem Durchführungsvertrag sollen auch die gestalterischen Elemente fixiert werden. Wegen der innerstädtisch bedeutsamen Lage und insbesondere des Gebäudevolumens wird großer Wert auf die Fassadengestaltung gelegt. Durch die Überführung der Entwurfsplanung in die Werkplanung waren jedoch wesentliche Gestaltungselemente und -details abgeändert, weshalb der Durchführungsvertrag sowie Satzungsbeschluss von der Tagesordnung des Bauausschusses im

November 2017 genommen wurde. Die Planung wurde nun nochmals überarbeitet und in mehreren Terminen mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Im Vertrag wurde u. a. ein Bemusterungstermin festgelegt, um das Farb- und Materialkonzept gemeinsam definieren zu können.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und mit der Stadt abgestimmt. 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. Zur Realisierung des Vorhabens wurde bereits ein Bauantrag eingereicht, dessen Verfahren kurz vor dem Abschluss steht.

3. Formale Erfordernisse:

Der Durchführungsvertrag bedarf vor dem Satzungsbeschluss der Zustimmung von Bauausschuss und Gemeinderat. Vorhabenträger und Baubürgermeister haben den Durchführungsvertrag schon – unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gemeindlichen Gremien – unterschrieben. Wird die Zustimmung also versagt, ist der bereits unterschriebene Vertrag unwirksam; auch kann die Satzung nicht 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. Die Zustimmung zum Durchführungsvertrag und der Satzungsbeschluss müssen trotz des engen Sachzusammenhangs getrennt behandelt werden. Dies ist allein dem Umstand geschuldet, dass der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zustande kommen muss.

C. Christ

Anlagen:

- 1 Durchführungsvertrag
- 2 Bebauungsplan - Planteil vom 30.01.2018
- 3 Bebauungsplan - Textteil vom 30.01.2018
- 4 Lageplan vom 07.07.2018
- 5.1 Ansicht Nord+Ost
- 5.2 Ansicht Süd+West
- 5.3 Schnitte
- 6 Fassadendetail vom 25.01.2018
- 7 Baubeschreibung/Farb- und Materialkanon vom 26.01.2018
- 8 Werbekonzept