

Stadtplanungsamt

61 Wt/Gg

Biberach, 19.07.2019

## Beschlussvorlage

**Drucksache  
Nr. 2019/175**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	07.11.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	18.11.2019	Beschlussfas- sung			

### Änderung des Bebauungsplanes "Hauderboschen" - 1. Änderung im vereinfachten Verfahren

#### I. Beschlussantrag

- Der Bebauungsplan „Hauderboschen“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Gegenstand der Änderung ist der im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan-Nr. 19-027, umrandete Teilbereich.
- Der Bebauungsplanentwurf „Hauderboschen“ - 1. Änderung, Index 1, wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Ziel des Verfahrens ist die Anpassung des Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Schweidnitzallee 3-11 an das Ergebnis der durchgeführten Mehrfachbeauftragung. Dazu ist es erforderlich, auf einem Teilbereich ein viergeschossiges Gebäude und eine geringfügige Erhöhung der max. Oberkante zu ermöglichen sowie die Baugrenzen in Teilbereichen anzupassen.

##### 2. Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Hauderboschen“ wurde am 25.10.2017 rechtskräftig. Zur Sicherung einer hohen Gestaltungsqualität wurden für die städtebaulich bedeutsamsten Grundstücke Mehrfachbeauftragungen durchgeführt, eines dieser Grundstücke ist die Schweidnitzallee 3-11.

Der Bebauungsplan sieht - entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes - für das Grundstück vier dreigeschossige Baukörper vor. Auf dieser Basis hat der künftige Eigentümer in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Der vom Beurteilungsgremium einstimmig favorisierte Entwurf sieht als städtebauliche Akzentuierung im südöstlichen Teil des Grundstücks einen viergeschossigen Baukörper vor.

Der überhöhte Baukörper an der Südostecke des Grundstücks markiert die exponierte Lage, an der die Schweidnitzallee einen Versatz aufweist. Der Entwurf hebt sich dadurch qualitativ von den konkurrierenden Beträgen ab. In der Folge ergibt sich durch die Gebäudestellung ein bessere Wohnsituation im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. Der Beitrag hebt nicht darauf ab, durch die gewählte Viergeschossigkeit mehr Geschossfläche und damit einen höheren Verkaufserlös zu generieren. Es ist einzig und allein der Anspruch einer besseren Qualität in städtebaulicher Hinsicht sowie des Wohnumfeldes, die den Verfasser zu dieser Lösung führt. (Die Bruttogeschossflächen im Vergleich: Favorisierter Entwurf: 4878 m<sup>2</sup>; Konkurrenz: 5.547 m<sup>2</sup>, 5.184 m<sup>2</sup>, 4.953 m<sup>2</sup>)

### 3. Planungsziele -und Änderungsinhalte

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung geschaffen werden.

Inhaltlich sind folgende Änderungen erforderlich:

- Anpassung Geschossigkeit und der zulässigen Gebäudehöhen
- Modifizierung der Baugrenze

### 4. Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung kann daher im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines formalen Umweltberichtes abgesehen, die Umweltbelange werden dennoch vollumfänglich in der Planung berücksichtigt. Im vereinfachten Verfahren besteht zudem die Möglichkeit, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abzusehen. Aufgrund der geringen Komplexität der Planänderung und der geringen Auswirkungen ist vorgesehen von dieser Verfahrensbeschleunigung Gebrauch zu machen.

Der mit dem Änderungsbeschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf wird entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach Abschluss der Beteiligung wird ein Abwägungsvorschlag erarbeitet und der Planentwurf dem Gremium zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Anlage 1 - Lageplan\_Hauderboschen\_1-Aend

Anlage 2 - B-Plan-Entwurf Hauderboschen 1.Änderung\_Index 1\_A3

Anlage 3 - Auszug aus rechtskräftigem B-Plan

Anlage 4 -Begründung\_Hauderb\_1Änderung