

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2019/185

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	19.09.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	30.09.2019	Beschlussfas- sung			

Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heusteige 1“

I. Beschlussantrag

Dem Durchführungsvertrag zwischen der HP 6. Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG und der Stadt Biberach wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Anlass der Planung

Der Investor beabsichtigt, nach Abbruch der bestehenden Gebäude ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Geplant sind ein Bio-Lebensmittelmarkt und ein Drogeriemarkt, in den Obergeschossen sind drei freistehende Gebäuderiegel mit insgesamt 48 Mietwohnungen vorgesehen. In einem separaten eingeschossigen Gebäude soll eine Bäckerei mit Bistrobereich eingerichtet werden. Die Planung ist mit der Stadt abgestimmt.

Auf Grundlage des derzeit gültigen Bebauungsplans „Bachlangen Teil 1 a/Freibad“ lassen sich diese Nutzungsziele nicht verwirklichen, weshalb mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der beabsichtigten Grundstücksnutzung geschaffen werden.

2. Rechtliche Absicherung der Verwirklichung des Vorhabens:

Bei dem Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und mit der Stadt abgestimmt. Zur Realisierung des Vorhabens soll im Herbst 2019 ein Bauantrag eingereicht werden.

Er wird spätestens 12 Monate nach Genehmigung des Vorhabens mit der Herstellung der baulichen Anlagen beginnen und diese innerhalb von weiteren 36 Monaten fertigstellen.

Um das Planungsziel einer hohen Gestaltqualität zu erreichen, durchlief das Vorhaben den Gestaltungsbeirat. Die Umsetzung der Ergebnisse wird in diesem Durchführungsvertrag durch eine ausführliche Festlegung der Gestaltungselemente sowie einer Beschreibung der architektonischen Ausgestaltung gesichert.

Im Durchführungsvertrag sind auch die weiteren Verpflichtungen bzw. Besonderheiten formuliert:

- Begrenzung der Verkaufsflächen der Märkte auf 600 m² (Bio-Lebensmittelmarkt) bzw. 670 m² (Drogeriemarkt)
- Reglementierung der Werbeanlagen
- Sicherung der passiven Lärmschutzvorkehrungen für die Wohnungen
- Aufteilungsverbot: Der Durchführungsvertrag enthält in § 5 Abs. 5 eine Formulierung, die vereinfacht Folgendes ausdrückt: Alle in der Anlage 6 des Vertrages rot schraffierten Bereiche (Läden und zugehörige Stellplätze) müssen im Falle einer Aufteilung dauerhaft eine eigenständige Teileigentumseinheit bleiben. Die Formulierung soll sicherstellen, dass die Ladeneinheiten wirtschaftlich unabhängig von den darüber liegenden Wohneinheiten betrieben werden können, selbst wenn die Mietwohnungen separat verkauft werden sollten.
- Sicherung der Nutzbarkeit aller oberirdischen Stellplätze durch die Marktkunden: Derzeit sind 48 Mietwohnungen geplant, denen jeweils ein Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet ist. Die 24 oberirdischen Stellplätze für die Wohnungen sollen gleichzeitig auch von den Kunden der Läden angefahren werden können, was durch die Bestimmung in § 5 Abs. 6 rechtlich abgesichert wird.

3. Formale Erfordernisse

Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. 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 kann die Satzung nicht beschlossen 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.

R. Adler

Die Anlagen zum Durchführungsvertrag A1-A7 werden den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

Anlagen

A1 Bebauungs und Außenanlagenkonzept

A2 Baubeschreibung

A3.1 Werbekonzept Fassaden

A3.2 Werbekonzept Pylone

A4 Lärmschutz

A5 Außenstellplätze Wohnen

A6.1 Aufteilungsplan

A6.2 Aufteilungsplan Schnitt

A7 Ablösevereinbarung

A8 Durchführungsvertrag