

**Ausschuss für Umwelt und Technik**  
öffentlich am 19.02.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
"Junges Wohnen; Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1"  
- Einleitungsentscheidung  
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Antrag der i-live Biberach GmbH vom 20.11.2013 auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das Plangebiet "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1" wird ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB eingeleitet.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1", Nr. 359, rechtsverbindlich seit dem 21.05.2008, ist zu ändern.
3. Für das Gebiet "Junges Wohnen; Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1" ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend des umgrenzten Bereiches gemäß Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 24.01.2014 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Gleichzeitig wird dem Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplan "Junges Wohnen; Georgstraße Flurstück Nr. 1045/1" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 24.01.2014, zugestimmt.
5. Der Beschluss über die Aufstellung- und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich textlichen Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 24.01.2014, wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.
7. Mit dem Vorhabenträger ist ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB über eine Kostenübernahme abzuschließen.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgang**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1", rechtsverbindlich seit dem 21.05.2008, hat auf dem Grundstück Georgstraße 13 in Verbindung mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan Planungsrecht für ein viergeschossiges Geschäfts- und Bürogebäude geschaffen.

In Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, der u. a. Durchführungsfristen zur Umsetzung des Vorhabens beinhaltet. Da diese Fristen abgelaufen sind, wurde mit Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik am 03.07.2013 das Bebauungsplan-Aufhebungsverfahren eingeleitet.

In der Zwischenzeit wurde das Grundstück an einen neuen Eigentümer verkauft. Dieser möchte in der Gebäudekubatur des festgesetzten Gebäudes ein Wohnheim für Studenten, Schüler und Auszubildende errichten.

Aufgrund der Nutzungsänderung des Vorhabens sowie weiterer Änderungen, die sich jedoch nicht auf den Städtebau auswirken, ist ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich angepassten Durchführungsvertrag aufzustellen.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für die vorhabenbezogene Bebauungsplan-aufstellung ist im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 24.01.2014 dargestellt (siehe Anlage 2).

### **3. Rechtliche Situation / Planerfordernis**

Auch wenn das Vorhaben im wesentlichen in der Kubatur des 2008 festgesetzten Büro- und Geschäftshaus entwickelt wird, kann das Vorhaben nicht auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts, das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 359, "Georgstraße / Flurstück Nr. 1045/1" festgesetzt ist, genehmigt werden, da das Vorhaben insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung von den rechtskräftigen Festsetzungen abweicht. Darüber hinaus ist in Teilbereichen das Festsetzungsgerüst anzupassen, so sind z.B. Festsetzungen zum Lärmschutz erforderlich.

Auch entspricht das Vorhaben nicht den Darstellungen des mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 359 zusammen beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplans. Hier gibt es Abweichungen vor allem in der Zahl der Vollgeschosse (+1) und in der Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage (-7).

#### 4. Planungsinhalte

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Wohnheim"
- Zulässig ist nur das Wohnen für Studenten, Schüler und Auszubildende
- Festsetzung einer Tiefgarage mit 36 Stellplätzen
- Festsetzung einer Gebäudekubatur und Höhenentwicklung, die auf die nördlich benachbarte Bebauung abgestimmt ist
- Festsetzung von Baumpflanzungen zur Aufwertung des Straßenraums der Georgstraße

#### **Kosten und Finanzierung:**

Die Herstellungskosten für Straßenumbaumaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum liegen bei ca. 40.000 € (s. Kap. 15 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Die Maßnahme wird für den Haushalt 2015 vom Tiefbauamt angemeldet und anschließend über den UA 2.6300 finanziert.

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens
- Anlage 2: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 24.01.2014, DIN A3
- Anlage 3: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 24.01.2014, im Originalmaßstab M1:500; Papierfassung für die Fraktionen
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 24.01.2014
- Anlage 5: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 24.01.2014, DIN A3
- Anlage 6: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 24.01.2014, im Originalmaßstab M1:500; Papierfassung für die Fraktionen
- Anlage 7: Orthobild
- Anlage 8: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 10: Schallgutachten Nr. 10584.1A vom 07.01.2014
- Anlage 11: Schallgutachten Nr. 10584.2 vom 07.01.2014
- Anlage 12: Lufthygienische Untersuchung vom 06.12.2013