

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. VL-1/2024

Biblis den 02.01.2024

### Allgemeine Bauangelegenheiten

Aktenzeichen: 600 - 20 / Hu

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindevorstand	16.01.2024		nichtöffentlich
Bau-, Gewerbe-, Landwirtschafts- und Umweltausschuss	24.01.2024		öffentlich
Gemeindevertretung	31.01.2024		öffentlich

Titel

#### **Bebauungsplan Nr. 54 "Nördlich am Rübgarten", 1. Ergänzung hier: Festlegung der Eckpunkte des Städtebaulichen Vertrags**

Beschlussentwurf:

*Der Gemeindevorstand / der Bauausschuss empfiehlt; die Gemeindevertretung beschließt, den in der Sach- und Rechtslage aufgeführten Eckpunkten (Nr. 1 – 5) für die Ausarbeitung des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Biblis und dem Vorhabenträger zuzustimmen.*

Sach- und Rechtslage:

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Nördlich am Rübgarten“, 1. Ergänzung ist bereits in der Sitzungsrunde im November gefasst worden.

Ergänzend soll nun als Bestandteil der Bauleitplanung ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen werden, welcher die folgenden Eckpunkte enthalten soll:

1. Beteiligung des Vorhabenträgers im Sinne von Folgekosten an der Schaffung von Kindergartenplätzen und Kinderhortplätzen in der Gemeinde. Der Betrag wird pro zu errichtender Wohneinheit erhoben und richtet sich nach dem Berechnungsmodell, welches adäquat im Bauleitplanverfahren Nr. 54 zugrunde gelegt wurde.
2. Der Vorhabenträger trägt die Kosten aller für die Realisierung erforderlichen Fachgutachten, u.a. Schallschutz sowie die Kosten der anwaltlichen Beratung für die Ausarbeitung und Prüfung des Städtebaulichen Vertrags.  
Der Gemeinde entsteht durch die Realisierung des Vorhabens keine Verpflichtung zur Herstellung von Schallschutzmaßnahmen, noch trägt die Gemeinde einen Kostenanteil an etwaigen erforderlichen Maßnahmen.
3. Nutzung der Gewerbeeinheit im Sinne medizinischer Dienstleistung. Für eine davon abweichende Nutzung ist die Beschlussfassung der Gremien erforderlich.

4. Nachhaltigkeit und Energiekonzept:  
*Durch die aus Schallschutzgründen erforderliche massive Bauweise mit mineralischer Außendämmung und die kompakte abgestaffelte Typologie des Baukörpers wird für das Gebäude der KfW eh55 Standard umgesetzt.*

*Das vorgesehene Energiekonzept sieht eine Wärmeversorgung mittels LW-Wärmepumpe vor. Photovoltaikanlagen auf dem Dach verbessern die Jahresenergiebilanz. Die Stromüberschüsse werden für den Allgemeinstrom und die Elektromobilität verwendet.*

5. Erschließungs- und Parkierungskonzept / Beschreibung Tiefgarage:  
*Das Grundstück wird von den Straßen „Am Hohen Weg“ und „Am Rübgarten“ erschlossen, die im Süden des Grundstücks ineinander münden. Der Bahnhof Biblis befindet sich in direkter Nachbarschaft. Die wesentlichen Besucherparkplätze (6 Stk.) für die nicht störenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden von der nordwestlich gelegenen Straße „Am Hohen Weg“ ebenerdig erschlossen. Alternativ können diese nach Rücksprache mit der Verkehrsbehörde auch im öffentlichen Straßenraum als Längsparker abgebildet werden.*

*Die erforderlichen PKW-Stellplätze für die 19 barrierefreien Wohneinheiten mit dem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro barrierefreier Wohneinheit werden in einer Tiefgarage abgebildet, die über die im Westen gelegene Straße „Am Rübgarten“ erschlossen wird.*

*Geplant sind nach GaVo §5 folgende Maße:  
Normale PKW-Stellplätze mit 2,50m x 5,00m  
Stellplätze einseitig an einer Wand 2,75m x 5,00m  
Barrierefreie Stellplätze 3,60m x 5,00m  
Fahrbahnbreite 6,00m.*

*Das Haus verfügt über einen direkten, über Aufzugsanlagen barrierefreien Zugang zur Tiefgarage, welche die erforderlichen Stellplätze für PKW (26 Stk.) plus einen zusätzlichen barrierefreien Stellplatz (Insgesamt 27 PKW-Stellplätze) beinhaltet.*

*Die erforderlichen Fahrrad-Stellplätze für die 19 barrierefreien Wohneinheiten (mit 1 Fahrrad-Stpl. / bf-WE ergibt 19Stk) und die nicht störenden Gewerbeflächen (mit 1 Fahrrad-Stpl. / 30m<sup>2</sup> Nutzfläche ergibt 20 Stk.) werden im Erdgeschoss abgebildet. Die 19 Fahrrad-Stellplätze der barrierefreien Wohneinheiten werden wettergeschützt ausgebildet (siehe §4 Abs.2 der Fahrradabstellplatzverordnung Hessen vom 14. Mai 2020).*

*Neben den notwendigen Flächen für PKW-Stellplätze und die notwendigen Flächen für Haustechnik und Anschlussräume, sowie angestrebten Bedarf an Kellerabstellflächen, befinden sich im Untergeschoss auch die Wirtschaftsflächen für den Müll.*

*Der Transport der Müllbehälter zu den Aufstellflächen erfolgt über die Tiefgaragenrampe und wird durch einen Hausmeisterservice ausgeführt. Alternativ werden diese Flächen im Erdgeschoss abgebildet. Die Ein- und Ausfahrt der TG-Rampen ist gebündelt und wird über ein Ampelsystem gesteuert.*

Die Eckpunkte dienen als Grundlage für die Beratungen in den Gremien.

Auf Basis dessen wird der formelle Städtebauliche Vertrag zwischen der Gemeinde Biblis und dem Vorhabenträger ausgearbeitet.