



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 13/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	01.03.2012			
Gemeinderat	ja	05.03.2012			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Talfeld IV"

a) Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan

b) Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften

I. Beschlussantrag

1. Die nachstehenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen der Träger öffentlicher Belange werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahme dem jeweiligen Vorbringer mitzuteilen.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird der Bebauungsplan "Talfeld IV" Plan des Stadtplanungsamts Nr. 901/34 Index 2 vom 02.12.2011 nach § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften "Talfeld IV" in der Fassung vom 02.12.2011 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan "Talfeld IV" soll der nach wie vor großen Nachfrage nach stadtnahem Wohnen, dem stetig wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder (0-3 Jahre) sowie der notwendigen wohnortnahen Grundversorgung für die Bewohner im Wohngebiet Talfeld und in den umliegenden Stadtteilen der östlichen Hochfläche Rechnung tragen.

2. Verfahren

Der Entwurf des Planwerkes lag mit zugehöriger Begründung zunächst vom 01.08. bis 09.09.2011 zu jedermanns Einsicht aus. Aufgrund von Bedenken des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz hat die Verwaltung dann ein Schallschutzgutachten eingeholt und nachgewiesen, dass vom Parkverkehr des Einkaufsmarktes – sofern bestimmte Lärmschutzvorkehrungen getroffen sind – keine Emissionen ausgehen, die für die Bewohner des südlich vorgesehenen sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses unzumutbar sind. Die Verwaltung hat daraufhin die Lärmschutzvorkehrungen als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen und diesen vom 12.12.2011 bis 20.01.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

3. Ergebnis der beiden Bürgerbeteiligungen

Obwohl sich während der Dauer der Auslegung jedermann mit Stellungnahmen, bzw. Anregungen zum Planentwurf äußern kann, wurde von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In seiner jüngsten Fassung wurden gegen den Bebauungsplan keine Bedenken mehr vorgetragen:

Das **Straßenamt** hatte zunächst am 04.08.2011 verlangt, dass entlang der K7503 auf Flst. 2907/1 ein Zufahrtsverbot aufgenommen wird. Nachdem der Bebauungsplan dahingehend geändert worden war, stimmte das Straßenamt aber am 29.12.2011 vorbehaltlos zu.

Die **IHK Ulm** begrüßt ausdrücklich die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Sondergebiets "Ladengebiet" auf 20 % der Grundstücksfläche.

Auch aus Sicht des **Regionalverbandes Donau-Iller** ist eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Einkaufslagen oder der benachbarten zentralen Orte nicht zu erwarten.

Das Regierungspräsidium, **höhere Raumordnungsbehörde**, erläutert die rechtlichen Erfordernisse für ein sogenanntes "Parallelverfahren".

Stellungnahme der Verwaltung:

Der gemeinsame Ausschuss hat am 07.02.2012 die zweite Änderung des Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach festgestellt. Die rechtlichen Voraussetzungen eines "Parallelverfahrens" sind damit in bestem Sinne erfüllt.

Das **Amt für Bauen und Naturschutz** hatte angeregt, die Art der extensiven Pflege des außerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücks Flst. 1151 der Gemarkung Mettenberg in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde dahingehend ergänzt.

Das **Amt für Umwelt und Arbeitsschutz** stimmte am 13.01.2012 den nachträglich in den Bebauungsplan eingearbeiteten Lärmschutzfestsetzungen für das Sondergebiet "Ladengebiet" zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zumal die Einhaltung dieser Lärmschutzvorkehrungen im Baugenehmigungsverfahren für den Laden nachzuweisen ist, ist ein verträgliches Nebeneinander sichergestellt.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Bebauungsplan "Talfeld IV" trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung. Die beim Vollzug der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind als zwingende Folge des Planungsziels nämlich unvermeidbar, bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen: der Bebauungsplan sieht in den Randbereichen weitgehende grünordnerische Festsetzungen vor. Innerhalb des Plangebietes sind zusätzliche grünordnerische Festsetzungen nicht sinnvoll, bzw. nicht möglich. Auch in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet stehen keine städtischen Flächen zur Verfügung, die sowohl kurzfristig ökologisch aufzuwerten, als auch langfristig als Ausgleichsflächen erhalten werden können. Soweit die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen nicht ausreichen, werden die beim Vollzug des Planes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft über das Ökokonto der Stadt Biberach ausgeglichen. Konkret ist dem Plangebiet eine Streuobstwiese auf Gemarkung Mettenberg zugeordnet. Damit ist der Ausgleichspflicht hinreichend entsprochen.

Anlagen

1. Zeichnerischer Teil
2. Textteil
3. Begründung