

Biberach, 17.04.2012

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 52/2012**

| Beratungsfolge | | | Abstimmung | | |
|----------------|------------|---------------|------------|------|-------|
| Gremium | öffentlich | Sitzungsdatum | Ja | Nein | Enth. |
| Bauausschuss | Ja | 07.05.2012 | | | |
| Gemeinderat | ja | 21.05.2012 | | | |

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 Stadtplanungsamtes Nr. 901/34 Index 3 vom 18.04.2012 nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften "Talfeld IV" in der Fassung vom 18.04.2012 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 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 den umliegenden Stadtteilen der östlichen Hochfläche Rechnung tragen. Allerdings hat sich zuletzt gezeigt, dass eine reine Angebotsplanung unter den gegebenen Umständen nicht zielführend ist. Notwendig ist vielmehr ein inhaltlich mit einem konkreten Projekt abgestimmter Bebauungsplan. Um das Verfahren nicht unnötig zu verzögern, werden die Sondergebietsflächen für die wohnortnahe Grundversorgung und für das bislang vorgesehene, maximal sechsgeschossige Mehrfamilienhaus aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen. Für diese Teilflächen wird der Bebauungsplan erst dann zur Rechtskraft gebracht, wenn ein mit der Stadt abgestimmtes Betreiberkonzept einer wohnortnahen

Grundversorgung vorliegt und ein verträgliches Nebeneinander mit der südlich davon vorgesehenen Nutzung gewährleistet ist.

2. Ergebnis der beiden Bürgerbeteiligungen

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

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das **Amt für Bauen und Naturschutz** hat 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.

Die **IHK Ulm**, das **Straßenamt**, das **Regierungspräsidium Tübingen**, der **Regionalverband Donau-Iller** sowie das **Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz** hatten sich in ihren Stellungnahmen zu Bebauungsplaninhalten geäußert, die infolge nachträglicher Herausnahme aus dem Geltungsbereich nicht mehr verfahrensgegenständlich sind. Auf dieses Vorbringen wird aber einzugehen sein, wenn der Satzungsbeschluss über den jetzt ausgeklammerten Bereich herbeigeführt wird. Die betroffenen Behörden werden entsprechend unterrichtet.

4. 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 Begründung
- 2 Bebauungsplan - Textteil
- 3 Bebauungsplan - zeichnerischer Teil