

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 148/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	11.10.2012			
Gemeinderat	Ja	22.10.2012			

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sandgrabenstraße - SO Einzelhandel Lebensmittel"

I. Beschlussantrag

Für das Grundstück Sandgrabenstraße 52, Flst. 2287/1,2298/1 der Gemarkung Biberach wird nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird von den Vorhabenträgern "Grundstücksverwaltungsgesellschaft Fleischle GbR in Stuttgart" sowie der "EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH in Offenbach" ausgearbeitet.

II. Begründung

1) Kurzfassung

Die Firma Marktkauf beabsichtigt den bestehenden Standort in Biberach, Sandgrabenstraße 52, auszubauen und mit einer Teilaufstockung des Gebäudes ihre Waren attraktiver zu präsentieren sowie das Angebot im Lebensmittelbereich zu erweitern.

Die Kundenparkplätze werden durch den Bau eines Parkdecks neu geordnet und das Stellplatzangebot vergrößert.

2) Ausgangssituation und Planungsziele

Bestandsbeschreibung: Im Erdgeschossbereich befindet sich der SB-Bereich mit Food und Non-Food Sortimenten. Entlang der Ostseite des Gebäudes liegen Lagerräume. Im Obergeschoss sind im Bestand lediglich im nördlichen und südlichen Gebäudebereich Räumlichkeiten - im Norden gibt es eine Gastronomie mit weiteren Lagerräumen, im Süden liegen die Büro-, Sozial- sowie die Heizungsräume.

Neuplanung Verkaufsflächen: In der Planung soll eine weitere Verkaufsebene in einem Teilbereich (ca. 40 %) im Obergeschoss errichtet werden. Dieser zusätzliche Verkaufsbereich soll im östlichen Bereich des Obergeschosses entstehen. Die geplante Verkaufsfläche soll über eine neue Rolltreppenanlage sowie durch eine neue Aufzugsanlage an den Erdgeschossbereich angebunden werden.

In der oberen Ebene können dann die bereits im heutigen Sortiment angebotenen Non-Food-Sortimente verkauft werden, der Bereich für Food-Sortimente im Erdgeschossbereich wird entsprechend vergrößert und attraktiver gestaltet. Im vorderen EG-Bereich soll der jetzige Shopbereich ebenfalls erweitert werden.

Energetische Sanierung: Mit dieser baulichen Maßnahme erhält das Gebäude zusätzlich eine neue Dachkonstruktion, so dass die Gebäudehöhe bis Oberkante Dachhaut geringfügig angehoben wird.

Parkplatzneuordnung: Darüber hinaus ist geplant, die vorhandene Kundenstellplatzanlage neu zu ordnen. Hierzu soll auf der Fläche des heutigen Parkplatzes ein 2-geschossiges Parkdeck errichtet werden. Im Bestand verfügt der Marktkauf Biberach derzeit über ca. 150 Stellplätze. In der Planung werden mit dem neuen Parkdeck insgesamt ca. 260 Stellplätze entstehen. Die vorhandene Zufahrt an der Sandgrabenstraße wird hierfür um ca. 5 m nach Süden verlegt werden.

3) Verfahren

Der Vorhabenträger "Marktkauf" stellt einen Antrag an die Stadtverwaltung Biberach, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für das geplante Vorhaben aufzustellen.

Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB: Um die geplante Erweiterung der vorhandenen Nutzung an diesem Standort zu schaffen, sollen projektbezogen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, da es sich um eine Innerortsentwicklung handelt. Im beschleunigten Verfahren nach §13a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, ist nicht notwendig, da die wenigen vorhandenen Grünstrukturen erhalten bleiben.

Im beschleunigten Verfahren kann außerdem von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird trotzdem eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung wie folgt vorgeschlagen: Die direkt angrenzenden Eigentümer werden zu einem Informationsgespräch in das Stadtplanungsamt eingeladen. Der Allgemeinheit wird außerdem Gelegenheit gegeben, sich innerhalb von fünf Tagen beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern bzw. diese mit dem Planungsamt zu erörtern. Darüber hinaus wird angeboten, dass außerhalb dieser fünf Tage Gesprächstermine mit der zuständigen Sachbearbeiterin des Stadtplanungsamtes zur Durchführung der Bürgerbeteiligung vereinbart werden können.

Über das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird den Gremien, zusammen mit der Vorlage zum weiteren Verfahren bzw. zum Billigungsbeschluss berichtet.

C. Christ

Anlagen

1 Lageplan