

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Berthold-Hupmann-Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

(Plan des Stadtplanungsamtes vom 14.04.2014, Plan-Nr. 910/27, Index 1, Maßstab 1:500)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtbereich Biberachs. Es liegt an der westlichen Stadteinfahrt, der Riedlinger Straße (B 312), und bildet den Eingang des Wohngebiets „Fünf Linden“.

Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken 3491, 3492, 3490 und einen Teil des Flurstücks 3492/1 sowie einem Abschnitt der Riedlinger Straße eine ca. 1,2 ha große Fläche. Im Norden wird das Gebiet durch ein Wohn- und Geschäftshaus und ein Blockheizkraftwerk (Berthold-Hupmann-Straße), im Osten durch die östliche Fahrbahnkante der Riedlinger Straße, im Süden durch eine Reihenhausbauung und eine öffentliche Grünfläche und im Westen durch die Berthold-Hupmann-Straße begrenzt.

2. Anlass der Planung

Der bestehende REWE-Markt im Wohngebiet Fünf Linden verfügt über eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche ohne Erweiterungsmöglichkeiten und ist somit am heutigen Standort nicht zukunftsfähig. Ein Investor beabsichtigt gemeinsam mit der REWE Markt GmbH als Ersatz im Bereich Fünf Linden / Riedlinger Straße (Flst. 3490 und ein Teilbereich des Flst. 3492) einen neuen REWE-Vollsortimenter zu errichten. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, eine wohnortnahe Versorgung des westlichen Stadtbereichs Biberachs zu gewährleisten und basiert auf den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2008.

3. Planungsziele

- Ausbau und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung des westlichen Stadtbereichs
- Etablierung einer zukunftsfähigen Nahversorgung durch die Kombination von Lebensmitteldiscounter (Aldi Markt an der Gaisentalstraße) und Supermarkt
- Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Biberach (RiB)
- Neuorganisation und Erweiterung der Stellplätze
- Erhalt und Weiterführung der "Grünen Stadteinfahrt"
- Sicherung der Erschließung des Flurstücks 3491/1

4. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei dem Plangebiet "Berthold-Hupmann-Straße" handelt es sich um eine Innenentwicklung. Auf dem Flst. 3492 befindet sich ein leer stehender Discounter (ehemals Aldi Markt). Im südlichen Teil, auf dem Flst. 3490, liegt eine alte und leer stehende Hofstelle. Auf diesen

Flächen soll ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² errichtet werden.

Die Erschließung über die Riedlinger Straße macht es notwendig, auf dieser eine Linksabbiegerspur einzurichten, um Rückstau auf der Bundesstraße zu vermeiden. Die Linksabbiegerspur muss mit einem Abstand von mindestens 70 m von der Kreiselzufahrt am Ortsausgang errichtet werden. Der Baukörper des Vollsortimenters muss einen Mindestabstand von 13,50 m (Anbauverbotsstreifen) zum bisherigen Fahrbahnrand der Riedlinger Straße einhalten.

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan "Fünf Linden I, II, III – 1. Änderung" (Rechtskraft 25.03.1995) vor. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Mischgebiet fest. Die Neuplanung überschreitet die Verkaufsfläche für Großflächigkeit und kann somit nicht im Mischgebiet eingerichtet werden. Um rechtliche Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters zu schaffen, muss daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans "Berthold-Hupmann-Straße" werden die Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans ersetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

5. Planungsinhalte

5.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" festgesetzt, um die wohnortnahe Grundversorgung des westlichen Stadtbereichs auszubauen und sicherzustellen. Im Auftrag der Stadt Biberach erstellte die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) ein Nahversorgungskonzept (Februar 2008). Als Ergebnis dieser Untersuchung empfiehlt die GMA für eine zukunftsfähige Nahversorgung des westlichen Stadtbereichs eine Kombination aus Lebensmitteldiscounter und Supermarkt (Bereich Fünf Linden / Riedlinger Straße). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der GMA ein weiteres Gutachten zum Projekt erstellt (November 2013), aus dem hervorgeht, dass die raumordnerischen Vorgaben entsprechend dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg eingehalten sind. Insbesondere wird die Grundversorgung in Mittlbiberach nicht nachteilig beeinflusst.

Planerisch zulässig ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Kombination aus einzelnen Läden (Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt, Bäckerei mit integriertem Café, Kreditinstitut). Die Verkaufsfläche des Sondergebiets "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" wird auf maximal 20 % der Grundstücksfläche festgesetzt. Außer Grund- und Nahrungsmitteln sind innenstadtrelevante Sortimente auf maximal 10% der angegebenen Verkaufsfläche zulässig. Innenstadtrelevante Sortimente werden durch das Einzelhandelsgutachten der GMA erhoben. Mit den aufgeführten Festsetzungen besteht die Möglichkeit, eine wohnortnahe und attraktive Grundversorgung (mögliche Erweiterungsfläche, übersichtliche Warenpräsentation, überschaubare Kundengänge) für den westlichen Stadtbereich sicherzustellen.

Ein Teil des Plangebiets wird als Mischgebiet ausgewiesen und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 3491/1 ausgestattet, um eine Erschließung dieses Grundstücks zu sichern und die Ansiedelung damit kollidierender Nutzungen zu verhindern.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der städtebauliche Rahmen für das Plangebiet wird durch das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Gebäudehöhe) und die Bauweise definiert.

Im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Für das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" werden eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung und die überbaubare Fläche mit einer weiträumigen Baugrenze festgesetzt, um Flexibilität in der Organisation der einzelnen Nutzungen sicherzustellen.

Aufgrund der Aufschüttung des Geländes und der städtebaulichen Lage, der Ortseinfahrt, wird für das Gebäude ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

Um das Verkehrsaufkommen im benachbarten Wohngebiet nicht zu erhöhen, wird die Zufahrt für das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" von der Riedlinger Straße aus festgesetzt.

Für die notwendigen Stellplätze wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die Stellplätze werden somit in einem ausgewiesenen Bereich geordnet untergebracht.

Es werden Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen, so dass diese städtebaulich geordnet werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Flächen für Stellplätze ist die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen unzulässig, um die Versiegelung zu verringern und das Anbauverbot an die Riedlinger Straße zu gewährleisten.

5.3. Verkehrsflächen

Von der Bertold-Hupmann-Straße wird zum Schutz des Wohngebiets eine Zufahrt ausgeschlossen. Die Erschließung des Sondergebiets "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" erfolgt über die Riedlinger Straße. Dort befindet sich eine Bestandszufahrt zum Flurstück 3490, die nach Norden verlegt wird. Zur Ortsausfahrt am Kreisel, nordwestlich des Plangebiets, wird ein Abstand von mehr als 70 m eingehalten, um den Anforderungen des Regierungspräsidiums zu Anbau an Bundesstraßen zu entsprechen.

5.4. Freiflächen und Grün

Die grüne Stadteinfahrt ausgehend von der Riedlinger Straße ist prägend für das Stadtbild. Die heutige Begrünung (ein mit Sträuchern und Bäumen bewachsener Wall) auf dem Flst. 3491 soll erhalten bleiben, um im östlichen Bereich auf dem Flst. 3490 die grüne Stadteinfahrt fortzuführen. Daher wird entlang der Riedlinger Straße ein Pflanzeerhaltungs- und ein Pflanzgebot festgesetzt.

Im Süden des Plangebiets wird ebenfalls ein Pflanzgebot vorgesehen. Hier soll eine begrünte Abstandsfläche zur Wohnbebauung im Theodor-Castor-Weg geschaffen werden.

5.5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Das Gelände des Plangebiets fällt aktuell nach Süden ab. Der Höhenversatz zwischen den Flurstücken 3492 und 3490 beträgt ca. 8,0 m. Das Gelände wird entsprechend des Planeinschriebs westlich abgegraben und östlich aufgeschüttet, so dass der Vollsortimenter

von den Stellplätzen ebenerdig zugänglich ist und ein verträglicher Übergang zur umgebenden Wohnbebauung geschaffen wird. Die Eingrabung beträgt an ihrer tiefsten Stelle ca. 4,5 m, die Aufschüttung an ihrer höchsten Stelle ca. 1 m. Die Abgrabung für die Stellplätze bewirkt zudem einen zusätzlichen Lärmschutz für die Umgebungsnutzungen.

5.6. Gestaltungsfestsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" befindet sich in einer räumlich prägnanten Lage, an der Stadteinfahrt. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde für die Fassadengestaltung des Vollsortimenters eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ziel war es, eine städtebaulich und architektonisch ansprechende Lösung zu erarbeiten. Der Bebauungsvorschlag des Investors und das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung sind Grundlage für das städtebauliche Konzept und den Bebauungsplan. Im Bebauungsplan wird daher ein Rahmen definiert, der einerseits die gestalterischen Grundzüge sichern soll und andererseits ausreichend Flexibilität für die Nutzer gewährleistet.

Aufgrund der städtebaulich bedeutenden Lage, der gestalterischen Anforderungen und des umgebenden Gebietscharakters werden Anforderungen an Art, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen gestellt. Die Festsetzungen lassen aber noch ausreichend Spielraum für den Betreiber des Vollsortimenters offen.

Die offene Unterbringung von Müllbehältern wird ausgeschlossen. Sie sind ins Hauptgebäude zu integrieren oder zu bepflanzen. Somit kann gepflegtes Umfeld sichergestellt werden.

Zur Gestaltung der Stellplatzanlage des Sondergebiets "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" und zur Verbesserung des Kleinklimas wird das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt.

Um die Anreicherung des Grundwasserkörpers mit Oberflächenwasser zu gewährleisten, sind auf privaten Freiflächen wasserdurchlässige Beläge für nicht überbaute Abstell-, Lager- und Stellplatzflächen zu verwenden.

Das Entwässerungskonzept des Vorhabenträgers sieht vor, das Dachflächenwasser über eine Rigole mit Überlauf zum bestehenden Mischsystem im Randbereich des Grundstücks lokal zu versickern und das sonstige Abwasser dem bestehenden Mischsystem des Eigenbetriebs Stadtentwässerung zuzuführen. Für die Versickerung wird eine Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Immissionen

Die schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der veränderten Verkehrsführung über die Zufahrt von der Riedlinger Straße, durchgeführt vom TÜV Hessen GmbH- Geschäftsfeld Umwelttechnik im März 2014, hat ergeben, dass es ausgehend von dem Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" zu einer Lärmbelästigung der östlich und nördlich angrenzenden Wohnungen kommt. Hierbei werden die Werte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tagsüber eingehalten, da es an keiner Stelle zu einer Überschreitung der Richtwerte von 55 dB(A) kommt. Am Immissionspunkt 2, dem Rosa-Bauer-Haus in der Bertold-Hupmann-Straße 20, werden tagsüber exakt 55 dB(A) erreicht. Um vorsorglich Beeinträchtigungen durch Lärm auszuschließen, werden im Bebauungsplan Lärmvorkehrungen wie Stellplatzüberdachungen und anlagenbezogene Maßnahmen

vorgenommen, die die Lärmwerte an diesem Immissionsort um 2 dB(A), auf 53 dB(A) tagsüber, absenken. An den Immissionspunkten Bertold- Hupmann-Straße 31 und Fünf Linden 15, ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet gelegen, liegen die Lärmwerte bei 49 dB(A) bzw. 51 dB(A). Im Mischgebiet gelten als Richtwerte der TA Lärm 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, welche am Immissionspunkt 4 mit einer Lärmbelastung von 53 dB(A) tagsüber eingehalten werden.

In den Nachtzeiten können kurzzeitige Geräuschspitzen durch Anlieferverkehr die Richtwerte von 40 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet um bis zu 28 dB(A) überschreiten, wobei die TA Lärm lediglich eine Überschreitung von bis zu 20 dB(A) zulässt. Aus diesem Grund darf der Markt in den Nachtzeiten (zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) nicht beliefert werden.

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, werden aufbauend auf dem Schallgutachten Lärmschutzmaßnahmen für das Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter" im Bebauungsplan festgesetzt.

Dazu zählen Regelungen technischer Anlagen sowie Überdachungen von Stellplätzen. Gegenstand der Baugenehmigung werden des Weiteren die Auflagen zum Betriebsablauf aus dem Lärmgutachten wie z.B. das nächtliche Anlieferverbot sein.

7. Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Daher sind die Erarbeitung eines Umweltberichtes und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Da das geplante Vorhaben dem Maßstab der Großflächigkeit entspricht, wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Diese hat ergeben, dass es durch das Vorhaben voraussichtlich zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

8. Artenschutz

Anhand der artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung im April 2013 wurde festgestellt, dass sowohl für die Artengruppen der Vögel als auch für die Artengruppe der Säugetiere potentielle Habitatstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind. Durch die geplante Bebauung wäre eine anlagenbedingte Überbauung bzw. betriebsbedingte funktionelle Entwertung durch Störungen der potentiellen Habitatstrukturen vorstellbar. Diese könnten somit Verbotstatbestände nach Nr. 1,2 und 3 Abs. 1 des 44 BNatSchG verursachen.

Um die tatsächlich vorkommenden Arten nachzuweisen, wurden im Zeitraum von Mai bis Juli 2013 Kartierungen durchgeführt. Anhand der Kartierungen konnten eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Ableitung notwendiger artenschutzrechtlicher Maßnahmen erfolgen. Hieraus geht hervor, dass voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Um diese zu vermeiden, sollen Gebäudeabbruch- und Baumfällarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode durchgeführt werden.

9. Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtbereich. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 2,0 km. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist, aufgrund vorhandener Bushaltestellen an der Riedlinger Straße, der Gaisentalstraße und der Straße Fünf Linden, gut.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um brachliegende Flächen. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters stellt eine bauliche Verbesserung des Umfeldes dar und sichert die wohnortnahe Grundversorgung des westlichen Stadtbereiches.

Das Plangebiet ist bebaut. Im Zuge des Bebauungsplans wird dem Plangebiet eine neue Nutzung und Bebauung zugeführt. Daher sind Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

Die Gebäudeausrichtung und Dachgestaltung eignet sich weitestgehend für Solarenergienutzung.

Für ein geringes Aufheizen und ein schnelleres Abkühlen der Gebäude wird die Verwendung von hellen Dachmaterialien bzw. eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke sind im Privateigentum. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

11. Strukturdaten

Art der Fläche	Flächenangabe
Geltungsbereich	11.969 m ²
Sondergebiet	8.493 m ²
Mischgebiet	215 m ²
Verkehrsflächen	3.261 m ²

Biberach, den 14.04.2014



C. Christ

Leiterin des Stadtplanungsamtes