

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 245/2015

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	12.11.2015			
Gemeinderat	ja	16.11.2015			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Berthold-Hupmann-Straße"

- Abwägung der Bedenken und Anregungen

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO

I. Beschlussantrag

- a) Die in den Anlagen 1 und 2 beigelegten Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen von Bürgern, bzw. von Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
- b) Der Bebauungsplan „Berthold-Hupmann-Straße“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 910/27 vom 24.09.2015 Index 4 im Maßstab 1 : 500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

II. Begründung

1. Ausgangssituation:

Der Vorhabenträger beabsichtigt an der Ecke Fünf Linden/Berthold-Hupmann-Straße einen RE-WE-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² (inklusive Getränkemarkt von ca. 400 m² sowie Back-Shop) zu errichten. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, eine wohnortnahe Versorgung des westlichen Stadtbereichs Biberachs zu stabilisieren, zu verbessern und langfristig zu sichern. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf setzt demgemäß ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel – Vollsortimenter“ fest. Zulässig ist ein Einzelhandelsgeschäft für die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Hauptsortiment. Die Verkaufsfläche ist auf max. 20 % der Grundstücksfläche beschränkt. Stellplätze und Parkierungsflächen sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

2. Rechtliche Absicherung der Wohnverträglichkeit:

Durch den Bebauungsplan selbst und einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabenträger verbindlich zur Umsetzung baulicher und organisatorischer Maßnahmen verpflichtet. Sie stellen die Wohnverträglichkeit des Marktes sicher: Unter anderem sind die dem Gebäude Berthold-Hupmann-Straße 1 zugewandten wie auch die entlang der Berthold-Hupmann-Straße vorgesehenen Stellplätze zu überdachen. Letztere sind zusätzlich mit einer vom Boden bis zur Dachkante reichenden Wandscheibe zu schließen. Ferner ist die Anlieferzone nach Nordosten, an der der bestehenden Bebauung abgewandten Seite anzuordnen. Ebenso technische Anlagen, die außerdem konkret definierte Emissionswerte nicht überschreiten dürfen. Durch städtebaulichen Vertrag werden Vorhabenträger und künftiger Betreiber verpflichtet, eindeutig festgelegte Anliefer-, wie auch Betriebszeiten einzuhalten. Schließlich hat der Vorhabenträger durch bauliche Vorkehrungen oder in sonst wie geeigneter Weise sicherzustellen, dass der Parkplatz zur Nachtzeit, d. h. zwischen 22:00 Und 06.00 Uhr nicht anfahrbar ist.

Zufahrt und Anlieferung sind ausschließlich von der Riedlinger Straße möglich. Sie befinden sich – mit einer neu anzulegenden Aufstellfläche für Linksabbieger – auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite. Im Erschließungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Herstellung und Kostentragung der Linksabbiegespur verpflichtet.

Unter Berücksichtigung aller verbindlich auferlegten baulichen und organisatorischen Schallschutzvorkehrungen im Bebauungsplan selbst, im städtebaulichen Vertrag und Auflagen im späteren Baugenehmigungsverfahren wird im benachbarten allgemeinen Wohngebiet die Wohnruhe weiterhin uneingeschränkt erhalten: Dem Berechnungsverfahren liegen – wie von der Rechtsprechung gefordert – in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz an der Nettoverkaufsfläche des Marktes orientierte durchschnittliche Bewegungshäufigkeiten zugrunde. Auch hat der Verwaltungsgerichtshof Mannheim in seiner Entscheidung vom 24.01.2013 (5S913/11) betont, dass eine nach den Grundsätzen dieser Parkplatzlärmstudie durchgeführte Lärmberechnung zu Ergebnissen „auf der sicheren Seite“ führe.

Brugger

Christ

Auf die Anlagen der im vorangegangenen Tagesordnungspunkt „Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Berthold-Hupmann-Straße“ zu behandelnden Vorlage wird verwiesen.

- 1 Abwägung Bürger
- 2 Abwägung Träger öffentlicher Belange
- 3 Bebauungsplan, Textteil vom 24.09.2015, Index 4
- 4 Bebauungsplan, zeichnerischer Teil vom 24.09.2015, Index 4