

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 271/2015**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	10.12.2015			
Gemeinderat	ja	17.12.2015			

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan "Talfeld V"

I. Beschlussantrag

Dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Firma Manfred Löffler Wohn- und Gewerbebau Bauunternehmen GmbH und der Stadt Biberach wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Anlass

Die Firma Manfred Löffler Wohnungs- und Gewerbebau (Mengen) hat zusammen mit Edeka Südwest die Absicht, die Flurstücke 9972 und 9973 im Baugebiet Talfeld zeitnah zu entwickeln. Dort soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m², ein Backshop, Büros und Mietwohnungen sowie ein Mehrfamilienhaus entstehen. Die Grundstücke befinden sich derzeit noch in städtischem Eigentum. Diese sollen - neu zugeschnitten - an die Firma Manfred Löffler Wohnungs- und Gewerbebau veräußert werden.

2. Städtebauliche Inhalte des Vertrages

Zur Sicherung der architektonischen Qualität der Neubauten hat das Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Investor im April/Mai 2014 zwei Mehrfachbeauftragungen durchgeführt. In jeder der Mehrfachbeauftragungen wurden jeweils vier Architekturbüros zur Abgabe eines Entwurfs aufgefordert. Der Empfehlung der Jury folgend wählte die Firma Manfred Löffler die Büros Johannes Kaufmann (Dornbirn/Österreich) für das nördliche Gebäude mit integriertem Lebensmittelmarkt und das Büro Schlude-Ströhle-Richter (Stuttgart) für das südliche Mehrfamilienhaus zur Umsetzung ihrer Entwürfe aus.

Durch ein Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass das Einzelhandelsvorhaben verträglich ist, wenn die nachstehenden baulichen und organisatorischen Maßnahmen umgesetzt werden:

- Keine Anlieferung und Verladetätigkeiten im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr).

- Einhausung des Verladebereichs, die Verladetätigkeiten finden im geschlossenen Raum statt (Mindestschalldämmmaß für die Bauteile der Einhausung $R_w \geq 25$ dB).
- Öffnung des Marktes bis maximal 21:30 Uhr, so dass sichergestellt ist, dass bis 22:00 Uhr alle PKW die Parkplätze verlassen haben.
- Ausführung der Fahrgassen auf dem Parkplatz: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag.
- Damit technische Einrichtungen keinen maßgeblichen Anteil am Beurteilungspegel liefern, muss der Pegelanteil mindestens 15 dB(A) unter dem einzuhaltenden Richtwert liegen. Die Anlagen dürfen entsprechend dem Stand der Technik nicht tonhaltig sein.

Die Umsetzung der weiterentwickelten Architekturentwürfe, des abgestimmten Werbekonzeptes sowie die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, sollen über den vorliegenden städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abgesichert werden.

C. Christ
Stadtplanungsamt

S. Brugger
Bauverwaltungsamt

Die Anlagen 2-12 sind dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie wird den Fraktionen in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Anlagen

- 1 Städtebaulicher Vertrag
- 2 Bebauungsplanentwurf Talfeld V - Planteil
- 3 Bebauungsplanentwurf Talfeld V - Textteil
- 4 Ansichten Geschäftshaus 1
- 5 Ansichten Geschäftshaus 2
- 6 Ansichten Wohngebäude 1
- 7 Ansichten Wohngebäude 2
- 8 Baubeschreibung Geschäftshaus
- 9 Baubeschreibung Wohngebäude
- 10 Werbekonzept
- 11 Pflanzplan Geschäftshaus Nordseite
- 12 Pflanzplan Geschäftshaus Ostseite