

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 300/2015**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	21.01.2016			
Gemeinderat	ja	25.01.2016			

Bebauungsplan "Talfeld V" - Satzungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Die in den Anlagen 1 und 2 beigefügten Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen von Bürgern bzw. von Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Der Bebauungsplan „Talfeld V“, Plan Nr. 926/34 vom 16.11.2015, Index 2, 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. Kurzfassung

Sowohl im Wohngebiet Talfeld als auch in den benachbarten Stadtteilen auf der östlichen Hochfläche Biberachs ist eine Grundversorgung derzeit nicht gegeben. Die Grundversorgung soll durch die Ansiedlung eines marktfähigen Nahversorgers verwirklicht werden. Zudem besteht in Biberach weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Es wurde ein Projektentwickler gefunden, der im Talfeld sowohl einen Lebensmittelmarkt als auch ergänzende Wohn- und Büronutzungen realisieren möchte.

Die Planung war bis zur Beschlussfassung Bestandteil des Planentwurfs „Talfeld IV“. Zur Umsetzung der städtischen Planungsabsichten soll die Planung nun unter der Bezeichnung „Talfeld V“ als Bebauungsplan beschlossen werden.

2. Ausgangssituation und Planungsziele

Das Wohngebiet Talfeld ist im Stadtentwicklungskonzept 2005/2006 als vorrangiger Wohnbauschwerpunkt vorgesehen.

Über die letzten Jahre ist der erste Entwicklungsabschnitt mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut worden. Als letzter Baustein sollen ein Lebensmittelmarkt und ein 6-7-geschossiges Wohngebäude das Gebiet komplettieren.

Sowohl im Wohngebiet Talfeld als auch in den benachbarten Stadtteilen auf der östlichen Hochfläche Biberachs (Mettenberg, Bergerhausen, Bachlangen) ist eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs derzeit nicht gegeben, so dass mit dem PKW zentrale Einkaufsschwerpunkte angefahren werden müssen.

Im Auftrag der Stadt Biberach erstellte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ein Nahversorgungskonzept (GMA, Februar 2008). Ebenso gab die GMA im Oktober 2010 eine Stellungnahme zur Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Baugebiet Talfeld ab. Als Ergebnis dieser Untersuchungen empfiehlt die GMA die Etablierung eines zukunftsfähigen Nahversorgers am Standort "Talfeld" mit der Zielsetzung einer fußläufig erreichbaren Grundversorgung.

Die Grundversorgung soll nun - wie auch bereits im Rahmenplan zum Baugebiet „Talfeld“ vorgesehen - gegenüber des zentralen Quartiersplatzes an der Telawiallee durch die Ansiedlung eines marktfähigen Nahversorgers verwirklicht werden. Der Betreiber des in der Heusteigge/Memmingener Straße ansässigen EDEKA-Lebensmittelmarktes beabsichtigt, seinen Markt ins Baugebiet Talfeld zu verlagern und den bisherigen Standort aufzugeben. Hierzu wurde mit der Firma Manfred Löffler Wohnungs- und Gewerbebau (Mengen) ein Projektentwickler gefunden, der sowohl einen Lebensmittelmarkt als auch ergänzende Wohn- und Büronutzungen realisieren möchte.

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

- Keine Anlieferung und Verladetätigkeiten im Nachtzeitraum (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr)
- Einhausung des Verladebereichs, die Verladetätigkeiten finden im geschlossenen Raum statt (Mindestschalldämmmaß der Bauteile der Einhausung $R_{w} \geq 25$ dB)
- Öffnung des Marktes bis maximal 21³⁰ Uhr, so dass sichergestellt ist, dass bis 22⁰⁰ Uhr alle PKW die Parkplätze verlassen haben
- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: 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

3. Verfahren

Das Plangebiet war bis zur Beschlussfassung vom Planentwurf „Talfeld IV“ umfasst. Dieser lag 2011/12 öffentlich aus und sah die Bebauung mit einem 3-geschossigen Lebensmittelmarkt mit ergänzenden Nutzungen im Norden sowie eines mehrgeschossigen Wohngebäudes im Süden vor. Das Planvorhaben wurde vom genannten Verfahren abgekoppelt, da die Realisierung des Marktes zu diesem Zeitpunkt unwahrscheinlich war. Nachdem mit der Fa. Löffler ein Projektentwickler und der Fa. EDEKA ein Betreiber für den Lebensmittelmarkt gefunden werden konnte, wurden zur Qualitätssicherung für beide Bauvorhaben Mehrfachbeauftragungen durchgeführt. Auf den Ergebnissen aufbauend wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet, die angepasste Planung soll nun unter der Bezeichnung „Talfeld V“ zum Abschluss gebracht werden.

Hierzu fand im Zeitraum vom 02.11. bis 02.12.2015 eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage synoptisch wiedergegeben.

Aufgrund von Bedenken gegen die geplante Gebäudehöhe des Lebensmittelmarktes wurde der Architekturentwurf nochmals geprüft. Durch Reduzierung der Geschosshöhen kann eine Verringerung der Gebäudehöhe von ca. 13,70 m auf nun ca. 12,80 m ü. OK Gehweg vorgesehen werden. Zudem haben sich noch folgende geringfügige Korrekturen am Planentwurf ergeben:

- Klarstellung, dass Speise- und Schankwirtschaften der Versorgung des Gebiets dienen müssen (analog zu den Regelungen in Wohngebieten)
- Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhe mit untergeordneten technischen Anlagen auf die Ausnahme
- Zulässigkeit einer Werbeanlage an der Telawiallee mit einer Höhe von 5 m (bisher 3,5 m)
- Ergänzung einer weiteren externen Ausgleichsmaßnahme

Der Bebauungsplan soll nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht werden.

4. Städtebaulicher Vertrag

Die Umsetzung der weiterentwickelten Architekturentwürfe, des abgestimmten Werbekonzeptes sowie der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sollen über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert werden. Dieser wurde im Gremium bereits vorberaten und wird Teil des Vertrages zum Grundstückserwerb durch die Fa. Löffler.

S. Brugger

C. Christ

Die Anlagen 7-9 sind dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie werden den Fraktionen in digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Anlagen

- 1 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 2 Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- 3 Bebauungsplan - Planteil
- 4 Bebauungsplan - Textteil
- 5 Begründung
- 6 Umweltbericht
- 7 Auswirkungsanalyse Lebensmittelmarkt
- 8 Schalltechnische Untersuchung - Gewerbelärm
- 9 Schalltechnische Untersuchung – Verkehrslärm 2007 mit Nachberechnung 2011