

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2018/124

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	12.07.2018	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	26.07.2018	Beschlussfassung			

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Sondergebiet Heusteige 1"

I. Beschlussantrag

- Der Beschluss zur Aufstellung des Textbebauungsplanes "Heusteige/Memminger Straße/Theodor-Heuss-Straße" vom 26.03.2015 wird aufgehoben.
- Für das im Lageplan Nr. 18-009 gekennzeichnete Gebiet wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Heusteige 1“ auf der Grundlage von § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB eingeleitet.
- Das Bauvorhaben wird durch den Gestaltungsbeirat in öffentlicher Sitzung begleitet.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der neue Eigentümer des Grundstückes Heusteige 1 möchte die auf absehbare Zeit leerstehende Altimmoblie abbrechen und stattdessen ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichten. Der geplante Nutzungsmix, im Erdgeschoss ein Bio-Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt sowie ein Café, in den Obergeschossen Wohnungs- oder Büronutzungen, werden von der Verwaltung ausdrücklich begrüßt. Nachdem zwischenzeitlich die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens mit den Fachbehörden und dem Gestaltungsbeirat geklärt wurde, soll nun das förmliche Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

2. Planbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Memminger Straße, den Sebastian-Kneipp-Weg, die Heusteige sowie die Theodor-Heuss-Straße und umfasst die privaten Flurstücke 2762 und 2768. Die Gebietsgröße beträgt ca. 0,6 ha.

3. Vorgeschichte

Durch die Verlagerung des bisher auf dem Grundstück Heusteige 1 ansässigen Lebensmittelmarktes ins Baugebiet Talfeld stellt sich die Frage, wie eine mit der gesamtstädtischen Einzelhandelsituation sowie der direkten Wohnnachbarschaft verträgliche Nachnutzung des Grundstückes aussehen kann.

Zur Steuerung der künftigen Entwicklung hat der Gemeinderat im März 2015 den Beschluss zur Aufstellung eines Textbebauungsplanes gefasst. Ziel der Planung sollte sein, ein eingeschränktes Mischgebiet auszuweisen, das grundsätzlich nicht wesentlich störendes Gewerbe, Dienstleistungen, eingeschränkte Wohnnutzung zulässt. Zusätzlich sollte auch ein flächenmäßig reduzierter, eingeschränkter Einzelhandel von Nahrungs- und Genussmitteln ermöglicht werden. Die Bestandsimmobilie weist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 900 m² auf. Durch den Ausschluss innenstadtrelevanten Einzelhandels sollte einem möglichen Kaufkraftabzug aus der Innenstadt vorgebeugt werden (Drucksache Nr. 27/2015).

Nach Gesprächen mit dem damaligen Eigentümer über die Entwicklungsmöglichkeiten wurde das Grundstück im Herbst 2016 überraschend allgemein zum Kauf angeboten. Um einer ungewünschten Entwicklung frühzeitig entgegenzuwirken, hat das Baudezernat hieraufhin in einem Papier grundsätzliche städtebauliche Ziele und Rahmenbedingungen definiert. Auf dieser Basis erfolgten intensive Beratungen potenzieller Grundstückskäufer. Von fast allen Interessenten wurde der Wunsch nach einer monofunktionalen Handelsnutzung geäußert, vorzugsweise in Form eines großflächigen Lebensmittelmarktes und in Ergänzung eines Drogeriemarktes.

Ende 2017 wurde das Grundstück schließlich von der HERECON Unternehmensgruppe (Priem am Chiemsee) erworben, welche eine Mischnutzung entsprechend den Zielen des ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses anstrebt.

4. Vorhabenkonzept

Die HERECON Projekt GmbH möchte auf dem Grundstück ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichten. Das Gebäude soll von der Memminger Straße abrücken und wird analog zur heutigen Bebauungssituation im hinteren Grundstücksbereich entlang der Heusteige platziert.

Im Erdgeschoss sollen ein Drogeriemarkt (Verkaufsfläche ca. 620 m²) und ein Biolebensmittelmarkt (Verkaufsfläche ca. 780 m²) Platz finden, gegebenenfalls ergänzt durch ein freistehendes Café für einen örtlichen Bäcker. Die Gesamtverkaufsfläche soll rund 1.400 m² betragen. Darüber sind drei Gebäuderiegel mit mehreren Geschossen geplant, die endgültige Geschossigkeit ist noch Teil der Beratungen im Gestaltungsbeirat. In diesen Obergeschossen sollen Mietwohnungen untergebracht werden, alternativ kommen grundsätzlich auch Büroflächen oder eine Nutzung für Kurzzeitwohnen (Boardinghouse) durch regionale Firmen in Betracht.

Die Erschließung des Kundenparkplatzes soll weiterhin über die Heusteige erfolgen, zudem wird eine zweite, direkte Zufahrt von der Memminger Straße angestrebt. Während die Stellplätze für die Obergeschosse in einer Tiefgarage untergebracht werden, sollen die Kundenstellplätze der beiden Märkte sowie die Anlieferzone auch aus Lärmschutzgründen zur Memminger Straße hin ausgerichtet werden.

Der Sitzungsvorlage beigelegt ist der aktuelle Stand der Vorhabenplanung. Diese enthält aufgrund der parallel stattfindenden Beratung im Gestaltungsbeirat auch noch die Untersuchung verschiedener Varianten zur Geschossigkeit.

5. Beurteilung des Vorhabens

Aus Sicht des Baudezernates bietet das Vorhaben der HERECON eine qualitätsvolle Entwicklung des prominent am südöstlichen Stadteingangs gelegenen Grundstückes. Es besteht die Möglichkeit, am südöstlichen Stadteingang einen neuen, gestalterisch angemessenen und städtebaulich markanten Akzent zu setzen.

Mit den beiden Einzelhandelsnutzungen Biolebensmittel- und Drogeriemarkt besteht die große Chance, die in Biberach vorhandenen Angebote sinnvoll zu ergänzen und Defizite in der Einzelhandelsstruktur, insbesondere im Drogeriebereich, abzubauen (s. auch Drucksache Nr. 2018/122). Gleichzeitig werden weder die Innenstadt noch die neue Grundversorgung im Talfeld erheblich beeinträchtigt. Diese Einschätzung wird von einem aktuellen Gutachten der GMA (Ludwigsburg) gestützt, welches bereits mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband abgestimmt wurde. Auch mit EDEKA wurde in Hinblick auf den neuen Lebensmittelmarkt im Talfeld das Gespräch gesucht. Mit einem Café folgt der Vorhabenträger dem Wunsch der Verwaltung, den angrenzenden Wohn- und Arbeitsstätten auch weiterhin eine fußläufige Grundversorgung anbieten zu können.

Die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum ist trotz der erhöhten Lärmpegel an der Memminger Straße grundsätzlich denkbar. Voraussetzung ist ein Bebauungskonzept, das diesen Aspekt in besonderer Weise berücksichtigt. Die Errichtung von Mietwohnungen anstelle von Eigentumswohnungen wird ausdrücklich begrüßt. Auch ein erneuter Versuch, Kurzzeitwohnen zu realisieren, sollte weiterverfolgt werden. Ebenso besteht in Biberach ein hoher Bedarf an Büroflächen, welcher derzeit nicht gedeckt werden kann. Die Verwaltung hat daher den Kontakt zwischen Vorhabenträger und örtlichen Firmen hergestellt. Eine Büronutzung würde sich insbesondere an der Ecke Memminger Straße / Theodor-Heuss-Straße anbieten.

Die derzeitige, rückwärtige Erschließung über die Heusteige ist sowohl im Hinblick auf die geplante Einzelhandelsnutzung als auch wegen des Verkehrslärms durch An- und Abfahrtsverkehr für die Anwohner nicht optimal. Im Vorfeld wurden verschiedene Varianten geprüft. Optimal wäre eine direkte Anbindung an die Memminger Straße analog zur Erschließung des neuen REWE-Marktes im Wohngebiet Fünf-Linden. Hierzu bedarf es noch einer tragfähigen Planung und der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen. Dieser Abstimmungsprozess ist noch nicht abgeschlossen.

Bei der erstmaligen Beratung im Bauausschuss vom 18.02.2018 wurden zudem nachfolgende Fragen aufgeworfen, die wie folgt beantwortet werden:

Lärmemissionen durch Gewerbe

Die von den angrenzenden Gewerbebetrieben einzuhaltenen Lärmwerte bleiben unverändert, da aufgrund des bestehenden Planungsrechtes bereits heute auf dem Grundstück Mischgebietswerte einzuhalten wären. Der geplante Baukörper rückt im Vergleich zu den derzeit geltenden Baugrenzen sogar noch vom Gewerbegebiet ab. Maßgebliche Immissionsorte für die Gewerbebetriebe sind ohnehin die benachbarten Wohngebäude.

Starkregen

Das Grundstück war bei den Starkregenereignissen im Jahr 2016 nicht betroffen. Bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt muss dennoch die erhöhte Starkregengefahr berücksichtigt werden.

6. Kumulierte Auswirkungen auf den Einzelhandel

Aufgrund der parallel stattfindenden Planung eines weiteren Drogeriemarktes an der Waldseer Straße (s. Drucksache Nr. 2018/122) hat das Baudezernat – obwohl raumordnerisch in den Einzelverfahren nicht vorgesehen – auch die kumulierten Einzelhandelsauswirkungen durch die GMA gutachterlich prüfen lassen. Der Gutachter schließt eine erhebliche Beeinträchtigung des Drogeriemarktes in der Innenstadt sowie sonstiger Einzelhändler aus. Diese Beurteilung war ebenso Bestandteil der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen und dem Regionalverband.

7. Bebauungsplanverfahren

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „216 Bachlangen Teil 1a – Freibad“ (1970). Die damaligen städtebaulichen Entwicklungsabsichten, insbesondere einer Mischgebietsnutzung und eher eingeschränkter Überbauung des Grundstückes, stehen der Umsetzung des Vorhabens derzeit entgegen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen, hat die HERCON einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Stadt über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zu folgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Über eine mit den Fachbehörden abgestimmte Vorprüfung des Einzelfalls wurde ermittelt, dass die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines formalen Umweltberichtes abgesehen, die Umweltbelange werden dennoch vollumfänglich in der Planung berücksichtigt. Zudem kann der Flächennutzungsplan verfahrensfrei berichtigt werden.

Im beschleunigten Verfahren besteht die Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abzusehen. Zur besseren Bürgerinformation und um alle planungsrelevanten Informationen zu erhalten, ist trotzdem eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgesehen.

Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Durchführungsvertrag bestehen zudem weitergehende Regelungsmöglichkeiten zur Sicherung der planerischen Ziele.

8. Durchführungsvertrag

Aufgrund § 12 Abs. 1 BauGB ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich hierin zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten. Eine mögliche zweite Zufahrt von der Memminger Straße aus wäre nach dem Verursacherprinzip vom Vorhabenträger zu zahlen.

9. Begleitung durch den Gestaltungsbeirat

Aufgrund der prominenten Lage des Grundstücks werden seitens des Baudezernats hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Die Eckpfeiler des Städtebaus wurden im Gestaltungsbeirat auf Beschluss des Bauausschusses bereits im März 2018 nichtöffentlich beraten. Eine zweite nichtöffentliche Beratung findet am 6. Juli 2018 statt, von den Ergebnissen wird in den Gremien berichtet.

Im Sinne der Transparenz und der frühzeitigen Bürgerinformation soll die weitere architektonische Ausgestaltung des Projektes nun in öffentlicher Sitzung begleitet werden.

C. Christ

Aufgrund der Vielzahl von Anlagen werden die Anlagen 2 bis 7 den Fraktionen in einfacher Ausfertigung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich sind alle Planunterlagen über das Ratsinformationssystem digital abrufbar.

- 1 Lageplan Nr 18-009
- 2 Antrag Eigentümer
- 3 Vorhabenkonzept inkl Variantenuntersuchung
- 4 Protokoll Gestaltungsbeirat März 2018
- 5 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
- 6 Auswirkungsanalyse Einzelhandel
- 7 Ergänzende Stellungnahme zur gleichzeitigen Ansiedlung zweier Drogeriemärkte