BIBERACH
klein. stark. oberschwäbisch.

Stadtplanungsamt

Biberach, 04.05.2022

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2022/117

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		**Datum**		**Ja**	**Nein**	**Enth**
Bauausschuss	öffentlich	23.05.2022	Vorberatung			

Nachverdichtung Grundstück "Waldseer Straße 102"

I. Beschlussantrag

Die Verwaltung wird beauftragt, für das Vorhaben „Neubau Lebensmittelmarkt mit Wohnen, Grundstück Waldseer Straße 102“ zusammen mit dem Vorhabenträger eine städtebaulich-architektonisch angemessene Lösung zu entwickeln.

II. Begründung

Kurzfassung

Der Eigentümer der Grundstücke Waldseer Str. 102 / Eichendorffweg 2 beabsichtigt, die bestehenden Gebäude abzubrechen und einen Neubau für einen größeren REWE-Markt zu errichten. Geprüft wird auch die Realisierung von Wohnungen in den Obergeschossen. Die Verwaltung möchte dies positiv begleiten und sicherstellen, dass an dieser städtebaulich prägnanten Situation eine qualitätvolle Entwicklung stattfinden.

Ausgangssituation

Die Verwaltung hat eine Anfrage zum Abriss der bestehenden Gebäude und Neubau eines REWE-Marktes auf den Grundstücken Waldseer Straße 102 (Flst. Nr. 638/1) und Eichendorffweg 2 (Flst. Nr. 638/7) erhalten.

Derzeit befinden sich dort ein im Jahr 1985 genehmigter REWE-Markt sowie ein Boardinghaus (36 Wohnungen) und ein Restaurant. Der REWE-Markt ist räumlich sehr beengt und die Verkaufsfläche von ca. 1.000m² nicht mehr zeitgemäß. Der Eigentümer plan den Neubau des REWE-Marktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m². Wegen dem Wegfall des Boardinghauses soll auf Anregung der Verwaltung eine Kombination mit Wohnungen in den Obergeschoßen angestrebt werden. Die Parkierung soll entlang der Waldseer Straße sowie in einer Tiefgarage organisiert werden.

...

3. Beurteilung der Planung

Die Verwaltung befürwortet das Vorhaben, da es der Sicherung und Weiterentwicklung eines wichtigen Grundversorgungsstandortes entsprechend Stadtentwicklungskonzept dient. Zudem besteht die Chance einer Aufwertung des Grundstückes und der Stadteinfahrt.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan „Hungergraben“ (1983), der hier ein Mischgebiet festsetzt. Für die Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes ist daher neues Planungsrecht zu schaffen.

Vorab müssen in Abstimmung mit dem Bauherrn insbesondere folgende Sachverhalte gutachterlich geprüft werden:

- Verträglichkeit in Hinblick auf die Einzelhandelslandschaft (Auswirkungsanalyse)
- Vorprüfung des Einzelfalls (Prüfung, ob § 13a-Bebauungsplan möglich ist)

Die Kosten hierfür liegen beim Vorhabenträger.

Um eine städtebaulich-architektonisch qualitätvolle Planung zu erhalten, haben sich Vorhabenträger und Verwaltung auf die Durchführung einer Mehrfachbeauftragung geeinigt. Diese soll in der zweiten Jahreshälfte durchgeführt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Sobald das Ergebnis der Gutachten und der Mehrfachbeauftragung vorliegen, strebt die Verwaltung an auf dieser Basis ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzuleiten.

R. Adler
Amtsleiter

Anlage - Lageplan "Waldseer Str. 102"