

Begründung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Kolpingstraße / Martinstraße "

(Index 2 im Maßstab 1:500 vom 30.01.2024)

1 Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Biberacher Altstadt. Im Osten wird es durch die Kolpingstraße, im Süden durch die Karl-Müller-Straße, im Westen durch die Martinstraße und im Norden durch den Hochschulcampus begrenzt. Die Größe beträgt ca. 0,75 ha.

Die Grundstücke sind mit Ausnahme der Grundstücke Martinstraße 7 und Kolpingstraße 54 bebaut. Fast alle Gebäude dienen Wohnzwecken. Nördlich der Raustraße befindet sich auf dem Grundstück Kolpingstraße 36 eine Gastwirtschaft. Das historisch unbebaute Gartengrundstück Fst. 286/22 dient heute als Stellplatzanlage für die Hochschule, das Grundstück Martinstraße 7 als stadteigener Parkplatz. Auf dem Grundstück Raustraße 5 liegt ein gemischt genutztes Gebäude; das Erdgeschoss wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt, das Obergeschoss dient dem Wohnen.

2 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Karl-Müller-Straße / Raustraße“ (Rechtskraft 1998).

Die wesentlichen Inhalte:

- Ausweisung eines Misch- bzw. Kerngebietes
- Städtebauliche Neuordnung der gesamten Bebauung: Die vorhandene kleinteilige Grundstücksstruktur aus II-III-geschossigen Gebäuden sollte durch eine III-IV-geschossige Bebauung mit Tiefgaragen ersetzt werden.
- Verbreiterung der Kolpingstraße zu Lasten der privaten Grundstücke Kolpingstraße 40-54
- Sicherung einer Freihaltetrasse für die „Fortführung der Königsbergallee“ (Bereich Kolpingstraße 54)
- Umwandlung der Martinstraße in eine Sackgasse

3 Anlass und Ziele der Planung

Die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebiet sollen genutzt und der sonstige Gebäudebestand, soweit städtebaulich vertretbar, weitestgehend planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 04.03.2013, einen Großteil des Bebauungsplangebietes „Karl-Müller-Straße/Raustraße“ als Sanierungsgebiet festzulegen, fiel grundsätzlich die Entscheidung, im betreffenden Bereich eine bestandsorientierte Entwicklung auf den Weg zu bringen. Das beschriebene Ziel im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ (2013), das Basis für den Beschluss des Sanierungsgebietes war, ist es, „den Wohnungsbestand zu stärken und durch attraktive Fördermöglichkeiten die Eigentümer zur umfassenden Sanierung und Modernisierung ihrer Wohngebäude zu motivieren“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Der heutige Querschnitt der Kolpingstraße wird beibehalten. Die im bisherigen Bebauungsplan (Karl-Müller-Straße / Raustraße, 1998) vorgesehene Umgestaltung der Straße mit Baumstandorten, Parkplätzen und Radweg wird nicht mehr weiterverfolgt. Der Erwerb der erforderlichen Flächen von den Grundstücken Kolpingstraße 40–54 auf einer Tiefe von ca. 5m ist nicht realistisch/ steht nicht in Aussicht.
- Die kleinteilige Bebauungsstruktur soll planungsrechtlich abgesichert werden, insbesondere im Hinblick auf die überbaubaren Flächen und die Höhenentwicklung.
- Davon abweichend soll auf den Grundstücken Kolpingstraße 36 mit Martinstraße 5 und Flst. 286/22 sowie auf Grundstück Kolpingstraße 54 langfristig auch eine Nutzungsintensivierung ermöglicht werden (Dienstleistung oder Hochschulnutzung, ggf. in Mischform mit Wohnen), optimalerweise ergänzt durch soziale, gesundheitliche oder kulturelle Nutzungen.
- Von der Sicherung einer Freihaltetrasse für die „Fortführung der Königsbergallee“ und dem Umbau der Martinstraße in eine Sackgasse wird Abstand genommen.
- Vor dem Hintergrund der erheblichen gesundheitsgefährdenden Lärmimmissionen sind entlang der Kolpingstraße umfangreiche passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Nur so kann das bestehende Wohnen dort auch künftig abwägungssicher ermöglicht werden.

4 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

Durch die gewählte Verfahrensart wird u.a. von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung angemessen berücksichtigt. Auch entfällt die Pflicht zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

5 Planungsvorgaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht betroffen. Im rechts-wirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) wird das Plangebiet überwiegend als ge-mischte Baufläche, im Bereich nördlich der Raustraße als Sonderbaufläche „Hochschule“ dargestellt. Die Ausweisung des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) folgt damit nur teil-weise dem Entwicklungsgebot. Im bereits beschlossenen, aber noch nicht genehmigten Flä-chennutzungsplan 2035 ist der gesamte Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Insofern erfolgt mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans die gesetzlich erforderli-che Berichtigung.

6 Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Da die Planungsziele des Bebauungsplanes „Karl-Müller-Straße Raustraße“ (1998) bislang nicht umgesetzt werden konnten, wird heute auf die Bestandssituation zurückgegriffen.

Der städtebauliche Rahmenplan sieht zwischen Raustraße und Karl-Müller-Straße eine be-standorientierte Entwicklung – 3-geschossige Einzel- und Doppelhäuser (II +ID) mit Aus-nahme des Grundstücks Kolpingstraße 54 und der Grundstücke Kolpingstraße 36, Martinstraße 5 sowie Flst. 286/22 vor. Auf dem Grundstück Kolpingstraße 54 soll, neben einer bestandsorientierten Bebauung, auch ein städtebaulich kräftigerer Baukörper mit ei-ner intensiveren Nutzung ermöglicht werden, der sich in die Umgebung mit der bestehen-den Bebauung auf den Grundstücken Waldseer Straße 56 und Königsbergallee 3 sowie der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Kolpingstraße 49 einfügen kann.

Die bauliche Entwicklung bleibt in diesem Teil des Plangebietes gegenüber den Möglichkei-ten des Bebauungsplanes „Karl-Müller-Straße / Raustraße“ (1998) – III Vollgeschosse zzgl. zurückgesetztes Dachgeschoss - zurück. Der vorgenannte Bebauungsplan sah jedoch eben-falls vor, dass ein Grundstücksteil mit einer Tiefe von ca. 4 m - zugunsten einer Straßenver-breiterung - hätte abgetreten werden müssen und somit keine bauliche Nutzung für den betreffenden Eigentümer mehr bestand. Die beiden Aspekte – heute weniger Vollgeschosse und dafür wieder mehr Grundfläche - heben sich (annähernd) gegenseitig auf.

Die Grundstücke Kolpingstraße 36 und Martinstraße 5 sowie Flst. 286/22 wurden ergän-zend in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, weil dort derzeit nur ein Ortsbauplan mit Baulinien besteht und weitere planungsrechtlichen Festsetzungen fehlen. Hier kann die Chance genutzt werden, eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. In diesem Teilbereich kann aufgrund der angrenzenden, bestehenden Bebauung der Hoch-schule Biberach und des gegenüberliegenden „Alfons-Auer-Hauses“ (Kolpingstraße 43) ebenfalls ein kräftigerer Baukörper (III Vollgeschosse) mit einer intensiveren Nutzung er-möglicht werden.

Der bestehende Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet liegt beim Wohnen. Außerdem sind eine Fahrschule und eine Gastronomie vorzufinden.

Künftig sollen auf den Grundstücken Kolpingstraße 36, Martinstraße 5 und Flst. 286/22 sowie auf Kolpingstraße 54 gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung bzw. Hochschule, ggf. gemischt mit Wohnnutzung), ermöglicht werden. In den sonstigen Gebäuden steht die Wohnnutzung im Vordergrund, die aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (stark befahrene Straße) im preisgünstigen Segment liegt. Dieser Wohnraum dürfte auch künftig nachgefragt sein. Mit entsprechenden Sanierungsmaßnahmen kann dieser Wohnraum gesichert werden.

6.2 Erschließungskonzept

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die vorhandenen Erschließungsstraßen (Kolpingstraße, Raustraße, Martinstraße und Karl-Müller-Straße) erschlossen.

6.3 Freiraumgestaltung

Entlang der Martinstraße wurden Baumpflanzungen bereits realisiert, die Pflanzung von weiteren Bäumen im Straßenraum wäre wünschenswert, ist aufgrund der Leitungssituation und dem hohen Parkraumbedarf im Quartier aber leider nicht möglich.

6.4 Gestaltungsqualität

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden Anforderungen an Fassaden, Dächer und Werbeanlagen formuliert, um einen Rahmen für die Sicherung der Gestaltungsqualität zu schaffen.

6.5 Entschädigungsansprüche

Der Bebauungsplan „Kolpingstraße / Martinstraße“ liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Karl-Müller-Straße / Raustraße“ vom 13.06.1998 und des Ortsbauplanes „Saulgauer Vorstadt (Dollinger Schule) vom 23.03.1956. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kolpingstraße / Martinstraße“ treten innerhalb seines Geltungsbereiches die vorgenannten Planwerke außer Kraft. Teilweise bleiben die Nutzungsmöglichkeiten im neuen Bebauungsplan hinter denen der vorgenannten Pläne zurück. Nach § 42 Abs. 3 BauGB kann wegen der Sieben-Jahres-Frist nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung entstehen. Da hinsichtlich der Nutzungsart keine Einschränkungen gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erfolgen und die vorhandenen Gebäude Bestandschutz haben, können Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt ausgeschlossen werden.

7 Planungsinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Im Bestand finden sich Wohn- und Gewerbenutzungen (Fahrschule und Gastronomie); die Wohnnutzung herrscht derzeit vor. Auf den Grundstücken Kolping 36 mit Martinstraße 5 und Flst. 286/22 sowie auf Kolpingstraße 54 besteht die Chance einer städtebaulichen Neuordnung durch das Einfügen zweier größerer Baukörper, die für eine gewerbliche Nutzung (Büronutzung, ggf. gemischt mit Wohnen oder Hochschulnutzung) geeignet sind und die sich auch städtebaulich in die vorhandene Struktur integrieren lassen. In Verbindung mit der bestehenden Wohnnutzung kann die planerisch gewünschte Durchmischung erreicht werden.

Entsprechend des Planungszieles sind neben der Wohnnutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel zulässig.

Zum Schutz und der Fortentwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungskern der Stadt Biberach, sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten entsprechend des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Biberach (2008) ausgeschlossen werden.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen widersprechen den Planungszielen und werden im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch können Konflikte mit der Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Fremdwerbung, welche als Unterart gewerblicher Nutzung eine eigenständige Hauptnutzung darstellt. Mit dem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität und Gestaltungsqualität der Kolpingstraße als wichtige innerörtliche Stadteinfahrten zu steigern.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von differenzierten Festsetzungen zur Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Insbesondere die Festsetzung der Geschossigkeit im Zusammenhang mit Traufhöhen / Oberkanten gewährleistet die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans und somit ein verträgliches Einfügen von Neubauvorhaben ab.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen und Baulinien definiert. Die Baulinien garantieren die Bebauung am Gehwegrand der Kolpingstraßen und somit das Ziel, den

Straßenraum entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes zu schaffen. Mit den vorgenannten Baugrenzen und Baulinien werden zwei straßenparallele Baufenster angeboten; die zwischen den Baufenstern liegenden Flächen stehen somit nur für Garagen, Stellplätze und Freiflächen zur Verfügung. Hiermit wird das Ziel verfolgt, eine zu dichte Bebauung zu vermeiden. Abweichend hiervon wird auf den Grundstücken Kolpingstraße 36 und Martinstraße 5 mit Flst. 286/22 ein Baufenster für einen größeren Baukörper für eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Hochschulnutzung, Wohnnutzung) angeboten.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden - dem jeweiligen Quartiersteil entsprechend - unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Für den Bereich nördlich der Raustraße wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier sind entsprechende seitliche Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Zwischen Raustraße und Karl-Müller-Straße sind entsprechend des Bestandes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern ist an die gemeinsame Grundstücksgrenze anzubauen. Eine Ausnahme in diesem Quartiersteil bildet das Grundstück Kolpingstraße 54; dort wird eine offene Bauweise festgesetzt, bei der seitliche Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten sind.

Um eine baulich gestalterische Einheit zu erzeugen, wird entlang der Kolpingstraße eine einheitliche Firstrichtung vorgegeben.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sollen aus wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die örtliche Versickerung von Regenwasser zu fördern.

7.5 Geh- und Leitungsrechte

Die Festsetzung von Flächen für Geh- und Leitungsrechte weist auf entsprechende vorhandene Dienstbarkeiten / Baulasten zugunsten privater Begünstigter hin.

7.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Wegen der erhöhten Verkehrsimmissionen an der Kolpingstraße werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von Heine/Jud, Stuttgart passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Nur dadurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

7.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen sollen die vorhandenen Baumstandorte in der Martinstraße dauerhaft sichern. Die extensive Dachbegrünung von Flachdächern soll den erhöhten Versiegelungsgrad im Gebiet teilweise ausgleichen und positiv auf das Kleinklima im Quartier wirken.

7.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich sind auf den Baugrundstücken offene Stellplätze und Garagen allgemein zulässig. Tiefgaragen sind, sofern sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, ebenfalls allgemein zulässig.

7.9 Örtliche Bauverschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus Gründen des Ortsbildes erlassen. Die Vorschriften werden dabei auf wenige, wesentliche Regelungsinhalte reduziert.

Fassadengestaltung

Analog zu den Vorgaben für Neubaugebiete sollen die Fassaden in hellen Farbtönen hergestellt werden. Allgemein als störend empfundene Materialien bzw. Materialeigenschaften werden ausgeschlossen.

Dachgestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht für die Gebäude zwischen Raustraße und Karl-Müller-Straße – entsprechend dem Bestand - Satteldächer mit einer Neigung von 45 ° vor. Die Firstrichtung ist an der Kolpingstraße einheitlich traufständig, um die ein homogenes Bild des Straßenraumes zu erhalten. Auf Grundstück Kolpingstraße 54 wird aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen Walmdächer auch zusätzlich ein Walmdach zugelassen. Auf den Grundstücken Kolpingstraße 36, Martinstraße 5 und Flst. 286/22 wird für den geplanten Neubau ein Flachdach festgesetzt, das mit den umgebenden Gebäuden der Hochschule und dem „Alfons-Auer-Haus“ (Kolpingstraße 43) korrespondiert.

Werbeanlagen

Mit der Beschränkung der Anbringungsorte und des Umfangs von Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

8 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im Verfahren nach § 13a BauGB nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der städtebaulichen Planungsabsicht lässt sich bezüglich der umweltbezogenen Schutzgüter folgendes festhalten:

8.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von stark befahrenen Straßen (Kolpingstraße, Waldseer Straße). Zur Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung von Heine

und Jud, Stuttgart vor. Darin werden auf Basis der Verkehrsanalyse 2022 sowie einer Verkehrsprognose für das Jahr 2035 die verkehrsbedingten Immissionen betrachtet. Für die verkehrsbedingten Emissionen wird der ungünstigere Analysefall 2022 zugrunde gelegt. Insofern bildet das Gutachten ein Worst-Case-Szenario ab.

Von der Kolpingstraße gehen erhebliche Lärmemissionen bis zu einem maximalen Lärmpegelbereich VI aus. Dabei wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 db (A) tags, 60 db(A) nachts) partiell überschritten. An den betroffenen Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Details können dem Gutachten entnommen werden.

8.2 Tiere und Pflanzen

Das Areal ist weitestgehend versiegelt und weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Grünstrukturen befinden sich im Wesentlichen auf den Grundstücken Kolpingstraße 46, 48 und 54. Da diese bereits nach bisherigem Planungsrecht nicht gesichert sind, verursacht der vorliegende Bebauungsplan keine weiteren Eingriffe. Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen ergibt sich stattdessen eine gewisse Aufwertung.

8.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bis auf die Flurstücke 286/22 und 286/80, die als Stellplatzanlage genutzt werden, bebaut. Eine zusätzliche Versiegelung ergibt sich aus der baulichen Nutzung der o.g. Flurstücke.

Der zulässige Versiegelungsgrad und somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung geringfügig erhöht. Aufgrund der Größe des Plangebiets ergibt sich daraus jedoch kein erheblicher Eingriff.

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes wird das Plangebiet weder bei einem Hochwasser mit der Einstufung „HQ 100“ noch bei einer mit "HQ-extrem" überflutet. Bei Starkregenereignissen ist eine Gefährdung einzelner Grundstücke im Plangebiet gegeben. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

8.4 Luft und Klima

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine aktuelle Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Dem Areal wird eine erhöhte Temperatur (Wärmeinseleffekt) bescheinigt, die bioklimatische Situation wird mit mittel beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen: Entsiegelung, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt und Entwicklung von Grünflächen, Verschattung von Straßenraum und Plätzen, günstige Baukörperstellung, bauliche Maßnahmen wie Wärmedämmung, Fassaden und Dachbegrünung.

In städtebaulicher Hinsicht ist es geboten, das innenstadtnahe Quartier weiter zu entwickeln, obwohl die in der Stadtklimaanalyse vorgeschlagenen Maßnahmen nur teilweise (im Bereich um Kolpingstraße 36 - mit Baumpflanzungen und Dachbegrünungsmaßnahmen) umsetzbar sind. Mit der Schaffung zusätzlicher Bauflächen in diesem

innerstädtischen Bereich können zusätzliche Eingriffe in Außenbereichsflächen vermieden werden.

8.5 Landschaftsbild

Das Areal befindet sich in der Innenstadt und ist bereits zum Großteil bebaut.

8.6 Kultur und sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude, historische Stätten oder archäologische Befunde bekannt. Aufgrund der Nähe zur historischen Altstadt wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass archäologische Funde oder Befunde, die im Zuge von Erdarbeiten entdeckt werden, gemäß §20 DSchG der Denkmalbehörde oder der Gemeinde mitzuteilen sind.

8.7 Fazit

Durch die Planung selbst sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings führt die Lärm- und Schadstoffsituation entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen. Eine Verlagerung der Wohnnutzung ist auch langfristig nicht denkbar. Die Wohnverhältnisse können durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan aber perspektivisch verbessert werden.

9 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch überschlägig zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen könnten mit der Folge, dass es an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB mangelt. Die Vollzugshindernisse können sich u. a. aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die Verbote können z. B. im Fall von Gebäudeabbrüchen, Sanierungen oder der erstmaligen Überbauung von Flächen erfolgen. Diese Eingriffssituation entsteht somit erst im Zuge konkreter Bauvorhaben.

Die privaten Grundstücke sind mit zwei Ausnahmen bereits vollständig bebaut. Aufgrund der intensiven Nutzung und der bestehenden Störeinflüsse durch Emissionen von den Erschließungsstraßen, insbesondere der Kolpingstraße und der Waldseer Straße, ist das Plangebiet für seltene und i. d. R. stör anfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen tendenziell ungeeignet.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, kann dennoch nicht ausgeschlossen werden. Selbst bei einer punktuellen Beeinträchtigung im Zuge von einzelnen Bauvorhaben ist die Funktionserhaltung der sonstigen Fortpflanzungs-

oder Ruhestätten jedoch sichergestellt, da die Fledermäuse weiterhin Unterschlupfmöglichkeiten in den zahlreich vorhandenen Gebäudealtbeständen finden können.

Ein Vollzugsdefizit der Gesamtplanung kann daher sicher ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Begutachtung der einzelnen Privatgrundstücke bereits auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht zielführend, da weder der Zeitpunkt noch der Umfang konkreter künftiger Bauvorhaben heute bekannt sind.

10 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Biberach, 30.01.2024

R. Adler

Leiter Stadtplanungsamt