

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Radgasse/Consulentengasse“

I. Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Radgasse/Consulentengasse“ wurde am 19.08.1986 rechtsverbindlich. Das Plangebiet wird im Süden durch den Marktplatz, im Nordosten von der Radgasse, im Norden von der Gymnasiumstraße und im Südwesten von der Consulentengasse begrenzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zentralen Altstadtbereich, der für den Einzelhandel eine 1a-Lage darstellt.

Prägend für den sehr dicht bebauten Bereich ist ein öffentlicher Durchgang, der als Verbindung von Radgasse und Consulentengasse die Querung des Blockes ermöglicht. Der Weg wurde im Zuge einer Blockneuordnung in den 70er Jahren geplant und mit dem Wiederaufbau des Hauses Radgasse 7 hergestellt. Historisch gab es allerdings in diesem Bereich keine öffentliche Wegeverbindung. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt diese Wegeverbindung, die über ein Privatgrundstück führt, durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit fest. Die Benutzung des Durchgangs von der Öffentlichkeit wird vom Grundstückseigentümer geduldet. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der Allgemeinheit ist allerdings nicht im Grundbuch eingetragen.

Für die Einzelhandelsgeschäfte am Marktplatz ermöglicht der Bebauungsplan eine 1-geschossige Bebauung im Blockinnenbereich.

Zwischenzeitlich hat sich die Situation des Einzelhandels geändert. Allgemein ist das Flächenangebot bezogen auf einzelne Geschäfte deutlich gestiegen. Im Vergleich zu diesem Trend ist in Biberach das Flächenangebot einzelner Läden, wie in vielen historisch geprägten Altstädten, zu gering. Hier gibt es einen Nachholbedarf.

Der Eigentümer des Textilwarenhouses Marktplatz 14-16 konnte das benachbarte Flst. 57/20 erwerben. Er beabsichtigt, die Gebäude Marktplatz 16 und 14 unter Einbeziehung des Flurstücks 57/20 durch eine 2-geschossige Passage mit dem Gebäude Radgasse 7 zu verbinden. Damit wird der öffentliche Durchgang in seiner heutigen Form aufgehoben.

In Zukunft soll zu den Ladenöffnungszeiten eine Durchgangsmöglichkeit durch die geplante Passage eröffnet werden. Außerdem soll der 1-geschossige Gebäudeteil im Blockinnenbereich auf 2 Vollgeschosse angehoben werden. Auf diese Weise wird Platz für ein marktgerechtes Warenangebot auf großer Fläche entstehen.

Diese angestrebte Entwicklung entspricht dem stadtplanerischen Ziel, den Einzelhandel in den 1a-Lagen zu konzentrieren und durch blockbezogene, zusammenhängende Konzepte größere Verkaufsflächen zu schaffen. Auf diese Weise soll einerseits eine zeitgemäße und ansprechende Warenpräsentation sowie das Vorhalten eines ausreichend breiten und tiefen Angebots erreicht werden.

Da insbesondere die beabsichtigte Aufhebung des Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit die Grundzüge der Planung berührt, wird ein förmliches Änderungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

II. Änderungsinhalte

1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebäude Radgasse 7 wird nach dem Umbau überwiegend gewerblich genutzt. Das Kerngebiet wird daher bis an die nördliche Grenze des Flurstücks 57/17 erweitert. Dies entspricht dem übergeordneten Ziel Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen zu konzentrieren.

Um die bestehende Nutzungsmischung (Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen) zu erhalten wird im Kerngebiet festgesetzt, dass bei mehrgeschossigen Gebäuden die Geschossfläche in den Dachgeschossen zu mindestens 25% für Wohnungen zu verwenden ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird auf den Bereich zwischen den Gebäuden Radgasse 3 und 7 ausgedehnt. In diesem heute unbebauten Durchgang wird eine maximal 2-geschossige Bebauung (Passage) festgesetzt, die den geplanten Neubau auf dem Flst. 57/20 mit dem Gebäude Radgasse 7 verbindet.

Auf diese Weise kann innerhalb der kleinteiligen Baustruktur der Altstadt eine große zusammenhängende Verkaufsfläche geschaffen werden. Die Passage wird während der Ladenöffnungszeiten von beiden Seiten zugänglich sein, so dass in dieser Zeit der Durchgang für die Öffentlichkeit bestehen bleibt.

Gebäudekubatur

Die Kubatur der Gebäude innerhalb des Plangebietes soll weitestgehend erhalten bleiben. Da die Geschosshöhen jedoch je nach Nutzung variieren, wird die Gebäudekubatur nicht mehr über die Anzahl der Geschosse sondern über die Gebäudehöhen, Dachformen und Dachneigungen definiert.

Zur Vergrößerung der Verkaufsfläche soll der Innenbereich des Flst. 57, der heute 1-geschossig bebaut ist, um ein Geschoss aufgestockt werden.

3. Bauweise

Anstelle der geschlossenen Bauweise, die als Bebauung der seitlichen Grenzen bezogen auf die Erschließungsstraße definiert ist, wird durchgängig eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird damit die Möglichkeit eröffnet, innerhalb der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen, allseitig an die Grundstücksgrenzen anzubauen. Auf diese Weise kann eine der Innenstadt entsprechende Dichte und Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden. Bestehende Winkel können dabei erhalten bleiben.

Ergänzung 10.02.2010: Mit Rücksicht auf die Belange des Eigentümers von Gebäude Consulentengasse 2 sichert die Planung einen 2,50 m breiten Lichthof. Außerdem sind notwendige Dachaufbauten (Treppenhaus, Aufzug, etc.) in ihrer Größe auf ein Minimum beschränkt.

4. Verkehr

Die Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in der Consulentengasse wird aufgehoben. Es handelt sich hier um eine der wichtigen Zufahrten in die Altstadt, über die auch sämtliche Buslinien geführt werden. Auf diese Funktion der Consulentengasse kann in Zukunft nicht verzichtet werden. Das planerische Ziel einen „Verkehrsberuhigten Bereich“ einzurichten wird daher aufgegeben.

Ergänzung 10.02.2010: Der rechtskräftige Bebauungsplan hat für die Consulentengasse verkehrsberuhigten Bereich festgesetzt. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans hebt aus den oben genannten Gründen für den nördlichen Teil der Consulentengasse diese Festsetzung auf. Für den südlichen Teil der Consulentengasse ist dies bereits durch den Bebauungsplan "Marktplatz/Königgässle, 1. Änderung" erfolgt.

5. Sonstige Änderungen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ursprünglich waren sie nur innerhalb einer gekennzeichneten Fläche auf den Flurstücken 57/17 und 57/19 zulässig. Zusätzlich wurde im Innenhof, der die Flurstücke 57/11-14 und einen Teil des Flurstücks 57/5 umfasst, eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze zulässig sind. Für einen Teilbereich des Flurstücks 57/17 wird eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen.

Umweltbericht

Das Bebauungsplangebiet liegt im Kernbereich der Biberacher Altstadt. Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die 1-geschossige Aufstockung bereits bestehender Gebäude sowie die 2-geschossige Überbauung einer ca. 200 m² großen, bereits heute versiegelten Fläche.

Aufgrund der Lage im bebauten und beplanten Innenbereich ist davon auszugehen, dass es durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zu keinen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt, kommen wird. FFH- und Vogelschutzgebiete sind keine vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, können aufgrund der geringen Größe des Bauvorhabens und der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben ausgeschlossen werden.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden nicht auftreten. Das Landesdenkmalamt hat dem Bauvorhaben zugestimmt.

Für das Bauvorhaben notwendige Stellplätze können aufgrund der Bestandssituation nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt sondern müssen abgelöst werden. Eventuell zusätzlich auftretender Parkraumbedarf kann durch die vorhandenen Parkhäuser an den Haupterschließungsstraßen gedeckt werden. Mit einer Zunahme von Lärm- und Schadstoffemissionen im erweiterten Plangebiet ist daher nicht zu rechnen.

Da keine ins Gewicht fallenden umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten sind, können auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen vernachlässigt werden.



C. Kuhlmann