

Bebauungsplan "Radgasse/Consulentengasse" 5. Änderung

- Ergänzendes Verfahren -

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel des Bebauungsplanverfahrens:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum der historischen Altstadt und grenzt im Süden an den Marktplatz an. Wesentliches Ziel der in Biberach seit Ende der 70er Jahre betriebenen Altstadtsanierung ist die Gewährleistung des vielfältigen Angebots an Geschäften und Dienstleistungen sowie die Erhaltung und Förderung der Wohnnutzung. Zentrales Ziel des Bebauungsplanes ist es demgemäß, einem alteingesessenen Einzelhandelsbetrieb mit dem Schwerpunkt Bekleidung am nördlichen Marktplatz eine Erweiterung zu ermöglichen, um den Einzelhandelsstandort "Innenstadt" zu sichern und zu stärken. Die Planung will hierzu insbesondere eine Aufstockung der Blockinnenbebauung ermöglichen. Im Gebäude Radgasse 3, also im Blockrandbereich will er zudem im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss einen angemessenen Wohnflächenanteil sichern. Schließlich will der Bebauungsplan für den nördlichen Abschnitt der Consulentengasse die frühere Festsetzung "verkehrsberuhigter Bereich" aufheben.

2. Umweltbezogene Stellungnahmen:

2.1. Das Wasserwirtschaftsamt hatte darauf hingewiesen, dass das Bebauungsplangebiet im Grundwasserabstrom einer südwestlich gelegenen LCKW-Schadensstelle liege. Bei Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Neubaumaßnahmen sei dies zu berücksichtigen.

2.2. Während der öffentlichen Auslegung im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wünschte eine Bürgerin, dass der gesamte Blockinnenbereich von jeglicher Aufstockungsmöglichkeit freigehalten werden soll. Zumindest sollte im Falle der Aufstockung der Blockinnenbebauung eine Dachbegrünung verlangt werden.

2.3. Die Anwohner der Consulentengasse hätten unter einer hohen Immissionslast zu leiden, weil der gesamte Personennahverkehr mit 200 Linienbussen täglich über diese dafür ungeeignete Gasse geleitet werde. Hinzukomme die Marktplatzbeschickung.

3. Ergebnis der Abwägung:

3.1. Da es für Grundwasserhaltungsmaßnahmen im Zuge von Neubauvorhaben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, können im Erlaubnisbescheid laufende Kontrolluntersu-

chungen des abgepumpten Wassers angeordnet werden. Eine ordnungsgemäße Wiedereinleitung des Grundwassers kann somit sichergestellt werden.

- 3.2. Der Wunsch der Bürgerin nach Freihaltung des gesamten Blockinnenbereichs von einer Aufstockungsmöglichkeit steht im Widerspruch zu den Zielen der Stadt, diese äußerst zentral gelegene Fläche in ihrer städtebaulichen Funktion zu erhalten, bzw. zu stärken. Die Möglichkeit zur Aufstockung der Blockinnenbebauung entspricht auch den Anforderungen des Baugesetzbuches nach einer nachhaltigen Stadtentwicklung, verbunden mit der Stärkung der Attraktivität der Innenstadt.

Wenn überhaupt, wird eine mögliche Aufstockung des Blockinnenbereichs das Lokalklima nur unwesentlich verändern. Hinzu kommt, dass eine Dachbegrünung erhöhte Anforderungen an die Konstruktion stellt und damit teurer ist. Nach den Gesamtumständen erscheint es sachgerecht, von der in Rede stehenden Forderung nach einer Dachbegrünung zulasten eines einzelnen Eigentümers im Plangebiet Abstand zu nehmen.

- 3.3. Die Belastung durch Verkehrslärmimmissionen und Luftschadstoffe in der Consulentengasse ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung der Wohnnutzung an einer Hauptzufahrt zum Marktplatz zu sehen und situationsbedingt hinzunehmen.

4. Fazit:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Biberach a. d. Riß, 21. April 2010

Carola Christ