



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 162/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	13.10.2011			
Gemeinderat	Ja	24.10.2011			

### Aufstellung des Bebauungsplanes "Riedlinger Straße/Laurenbühlweg"

#### I. Beschlussantrag

Für den in beliegendem Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 11-065 vom 22.08.2011 markierten Bereich, wird der Bebauungsplan "Riedlinger Straße / Steigmühlstraße" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

#### II. Begründung

##### Lage / Geltungsbereich

Das Grundstück liegt am westlichen Rand der Biberacher Kernstadt. Im Norden wird es begrenzt durch eine Bebauung aus den 50er Jahren, im Osten und Süden durch den Laurenbühlweg, im Westen grenzt eine Kleingartenanlage an.

##### Anlass

Derzeit wird das Grundstück (Flurstück Nr. 1593/1) noch von einem Gebrauchtwagenhändler genutzt. Es ist mit einem Werkstattgebäude, Garagen und einem Wohngebäude bebaut. Eine Bauträgergesellschaft hat das Grundstück mit der Zielsetzung erworben, die bestehenden Gebäude abzureißen und mit zwei dreigeschossigen (zzgl. Dachgeschoss) Mehrfamilienhäusern zu bebauen.

### **Planungsstand / Planungserfordernis**

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

Für das Grundstück existiert der Bebauungsplan "Riedlinger Straße-Süd/Wolfental" aus dem Jahr 1968. Dieser setzt für den südlichen Teil ein Mischgebiet und für den nördlichen Teil entlang der Riedlinger Straße ein reines Wohngebiet fest. Dieses Nebeneinander der (tendenziell eher) emissionsträchtigen Mischgebietsnutzung und des "Reinen Wohngebietes", also des Gebietstypes mit dem höchsten Schutzanspruch genügt den heutigen Erfordernissen des Grundsatzes der Trennung unverträglicher Nutzungen (§ 50 BImSchG) nicht mehr.

Auch ist die seinerzeit für den nördlichen Bereich getroffene Festsetzung "Reines Wohngebiet" im Hinblick auf die (heutige) Verkehrslärmsituation verfehlt und deshalb korrekturbedürftig. Sie suggeriert nämlich eine Wohnruhe, bzw. einen Schutzanspruch, der in der spezifischen Situation zwischen Mittelbiberacher Steige, Riedlinger- und Steigmühlstraße schlechterdings nicht zu gewährleisten ist.

Schließlich sind die Stellung der geplanten Gebäude sowie deren Höhe/Geschossigkeit und auch die Nutzung nicht konform mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### **Planungsziele**

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des Grundstücks mit stadtnahen Etagenwohnungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung

### **Weiteres Vorgehen**

Das Bebauungsplanverfahren soll 2011 / 2012 nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes soll eine erste Bürgerbeteiligung (nach § 3 Abs. 1 BauGB) erfolgen. Im Rahmen der Billigung erfolgt die Mitteilung der Ergebnisse an den Gemeinderat.

C. Christ

