



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 167/2011

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

### 1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Martin-Luther-Straße Süd - 1. Änderung"

### 2. Erlass einer Veränderungssperre

#### I. Beschlussantrag

1. Für den in beliegendem Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 11-63 vom 01.08.2011, markierten Bereich, wird der Bebauungsplan "Martin Luther Straße Süd - 1. Änderung" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.
2. Aufgrund von § 14 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 4 GemO Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.11.1993 (GBl. S. 657) ist folgende

### Satzung

zu beschließen:

#### § 1 Anordnung der Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Martin-Luther-Straße Süd – 1. Änderung" wird eine Veränderungssperre angeordnet.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Veränderungssperre**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist begrenzt
  - im Nordwesten: durch die Martin-Luther-Straße
  - im Nordosten: durch die Waldseer Straße
  - im Südwesten: durch die Kolpingstraße
- (2) Für den räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 11-063 vom 01.08.2011 maßgebend.

## **§ 3 Inhalt und Rechtswirkungen der Veränderungssperre**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen:

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

## **§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre tritt mit der Öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 16 Abs. 2 S. 2 BauGB).

## **§ 5 Geltungsdauer**

Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

## **II. Begründung**

### **1. Planungsstand/Planungserfordernis:**

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Martin-Luther-Straße Süd" vom 13.05.1992. Dieser weist die Grundstücke Kolpingstraße 43 (Haus der kirchlichen Dienste, kath. Kirche) und Waldseer Straße 18/20 (Martin-Luther-Gemeindehaus, ev. Kirche) Flächen für den Gemeinbedarf aus. Die übrigen Flächen zur Martin-Luther-Straße hin und im Süden des Plangebiets sind als Mischgebiet festgesetzt. Für den nordwestlichen, eng, aber nicht in geschlossener Bauweise bebauten Teil mit den im Blockinneren häufig zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden sieht der Bebauungsplan eine geschlossene Blockrandbebauung und eine bauliche Entkernung des Innenbereiches vor. Notwendige Stellplätze im nördlichen und äußerst südlichen Planbereich

sollen in Tiefgaragen hergestellt werden. Zwar regelt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, doch enthält er keine auf Meereshöhe bezogenen, absoluten Höhenbeschränkungen.

Für die nördlich an das Haus der kirchlichen Dienste angrenzenden Grundstücke Kolpingstraße 35 und 37 liegt ein Baugesuch vor. Danach soll das 2-geschossige Doppelhaus (mit Satteldach) durch einen rechnerisch zwar 3-geschossigen, aber 4-geschossig in Erscheinung tretenden Flachdachneubau ersetzt werden. Zwar wird die angedachte Nutzung (Bäckerei/Stehcafe/Studenten- und sonstige Wohnungen) von der Verwaltung grundsätzlich begrüßt. Auch entspricht das Vorhaben hinsichtlich seiner Geschossigkeit den Vorgaben des Bebauungsplanes. Allerdings hat der vorliegende Bauantrag vor Augen geführt, dass eine optisch 4-geschossige Bebauung an dieser Stelle aus dem Rahmen fiel und insbesondere mit der kleingliedrigen Bebauung im Blockinneren unvereinbar wäre. Andererseits hat sich wegen Instandsetzungsmaßnahmen, Modernisierungen und sonstigen vom Bestandsschutz gedeckten baulichen Maßnahmen die Bebauung im Blockinneren in den letzten Jahren deutlich verfestigt. Im Blick auf den baulichen Zustand einzelner Gebäude ist dort die Verwirklichung des Bebauungsplankonzeptes, nämlich die Entkernung des Blockinnenbereiches nunmehr auf Jahrzehnte hinaus nicht absehbar. Auf die sich abzeichnende Konfliktsituation sollte deshalb planerisch reagiert werden. Dies wird dadurch bestätigt, dass ein Angrenzer das genannte Bauvorhaben unter Hinweis auf das Rücksichtnahmegebot angegriffen hat.

Auch besteht für die im Blockinneren vorgesehene Tiefgarage praktisch keine Aussicht, in absehbarer Zeit realisiert werden zu können. Denn auch diese Maßnahme setzt die bauliche Entkernung im fraglichen Bereich voraus.

Hinzu kommt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan – wie bereits erwähnt - hinsichtlich der vorgesehenen Blockrandbebauung zwischen den Gebäuden Martin-Luther-Straße 7 bis 15 und Kolpingstraße 27 bis 37 einer Höhenbegrenzung entbehrt.

Für den nordwestlichen Bebauungsplanbereich ist es aus den genannten Gründen unerlässlich, neue, sich am Bestand orientierende städtebauliche Ziele zu formulieren.

Änderungsbedarf ergibt sich auch durch ein Grundstückstauschgeschäft, durch das die Grundstücke Waldseer Straße 10, 12 und 12/1 vom Land Baden-Württemberg an die Stadt Biberach übergehen. Dabei werden die Festsetzungen auch im Hinblick auf eine Neuordnung des Gebiets zu überprüfen und ggf. anzupassen sein.

Auch soll für das Grundstück Waldseer Straße 49 (Ecke Waldseer Straße/Kolpingstraße) mit einem Projektentwickler und einem Investor ein realisierungsfähiges Konzept entwickelt werden.

Schließlich befinden sich im Quartier außerdem Brachflächen und es zeichnen sich auch auf den Grundstücken der ev. und der kath. Kirche Veränderungen ab.

## 2. Planungsziele:

- Entwicklung eines attraktiven Quartiers für innerstädtisches Wohnen, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen.
- Attraktive Bebauung entlang der Waldseer Straße als eine Haupteinfahrtstraße in die Biberacher Innenstadt.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung der Grundstücke Waldseer Straße 10, 12, 12/1 und 49.
- Fixierung der Planungsabsichten der Eigentümer der Grundstücke Kolpingstraße 43 und Waldseer Straße 18/20 (Flst. 282/4, 281/6.)
- Für den nordwestlichen Bereich an der Ecke Martin-Luther-Straße/Kolpingstraße neue, sich am Stand orientierende Ziele zu definieren.

## 3. Sicherungsbedürfnis für die Veränderungssperre:

Das vorliegende Neubauvorhaben für die Grundstücke Kolpingstraße 35 und 37 verdeutlicht, dass insbesondere im nordwestlichen Plangebietsteil an der Ecke Kolpingstraße/Martin-Luther-Straße das ursprüngliche städtebauliche Konzept mit der Blockrandbebauung und der Entkernung des Blockinnenbereichs auf Jahrzehnte hinaus nicht umsetzbar ist. Die Zulassung des Vorhabens würde also eine bauliche Entwicklung einleiten, die erkanntermaßen der heutigen Situation nicht mehr hinreichend Rechnung trägt, aber nicht umkehrbar wäre. Sie würde eine geordnete städtebauliche Entwicklung zumindest erschweren, u. U. sogar völlig vereiteln.

Im Blick auf das komplexe Interessengeflecht in diesem praktisch vollständig überbauten Bereich wäre es unrealistisch anzunehmen, dass der Planungsprozess innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden kann. Mildere Mittel, etwa die Zurückstellung des Baugesuchs oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 BauGB reichen zur Sicherung nicht aus. Unter den gegebenen Umständen entspricht es sonach pflichtgemäßem Ermessen, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Auch kann die Baugenehmigungsbehörde unter den vom Gesetz genannten Ausnahmen nach pflichtgemäßem Ermessen Ausnahmen zulassen. Bisher ausgeübte Nutzungen und Unterhaltungsarbeiten werden von der Veränderungssperre ohnehin nicht berührt.

## 4. Weiteres Vorgehen:

Für das Plangebiet soll zunächst eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet werden, die die Entwicklungsziele auf den einzelnen Grundstücken darstellt und mit den benachbarten Entwicklungsabsichten in Einklang bringt.

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

Brugger

Christ

Anlagen

1 Lageplan Martin-Luther-Straße - Süd - 1. Änderung