

## **Begründung**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedlinger Straße/Laurenbühlweg“ nach § 13 a BauGB**

(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

(Plan Nr. 905/14, Index 1 , i. M. 1:500 vom 19.03.2012)

#### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,5 ha liegt am westlichen Rand der Biberacher Kernstadt. Es wird im Westen durch eine vorhandene Kleingartenanlage, im Osten durch die Steigmühlstraße, im Norden durch die Riedlinger Straße und im Süden durch den Laurenbühlweg begrenzt.

#### **2. Planungsanlass / Planungserfordernis**

Die Eigentümerin des Grundstücks Riedlinger Straße 87 (Flurstück 1593/1) beabsichtigt die vorhandenen Gebäude (Wohngebäude und Gewerbebau) abzureißen und das Grundstück mit zwei dreigeschossigen (+ Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne ist) Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Insgesamt sollen 20 Wohneinheiten realisiert werden.

Sowohl im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als auch im rechtskräftigen Bebauungsplan "Riedlinger Straße Süd – Wolfental" ist die betreffende Fläche als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Durch die beabsichtigte Nutzung (ausschließlich Wohnen) wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Das nördlich gelegene Grundstück (Flurstück Nr.1592/1) ist im bereits erwähnten Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen. Weite Teile des vor über 40 Jahren und unter völlig anderen verkehrlichen Rahmenbedingungen als "Reines Wohngebiet" ausgewiesenen Bereiches sind heute rund um die Uhr einem Dauergeräuschklimo ausgesetzt, das mit der Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes" heute nicht mehr zu vereinbaren ist. Auch grenzt südlich – wie bereits erwähnt – ein Mischgebiet an.

An der Schnittstelle zu diesem treten zwangsläufig Lärmimmissionen auf, die über dem Niveau eines reinen Wohngebietes liegen. Schließlich genügt das bisherige nebeneinander der tendenziell eher immissionsträchtigen Mischgebietsnutzung und des reinen Wohngebietes auch den heutigen Erfordernissen des Grundsatzes der Trennung unverträglicher Nutzungen (§ 50 BImSchG) nicht mehr. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 suggeriert nach all dem einen Schutzanspruch, der weder mit der heutigen Verkehrslärsituation, noch mit heutigen Planungsgrundsätzen vereinbar ist. Die Neuplanung will diesem Spannungsverhältnis u. a. durch die Ausweisung eines durchgängigen allgemeinen Wohngebietes gerecht werden.

### **3. Planungsstand und Planungsvorgaben**

Im Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Weil die gemischte Baufläche künftig ausschließlich dem Wohnen dienen soll, muss der Flächennutzungsplan angepasst werden. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

Für das Plangebiet existieren die rechtskräftigen Bebauungsplan "Riedlinger Straße Süd /Wolfental" vom 18.7.1968 und "Riedlinger Straße Süd, 1. Änderung" vom 27.10.2007.

### **4. Gegenwärtige Situation**

Das Grundstück Riedlinger Straße 87 ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach sowie mit zwei Gewerbebauten mit Flachdach bebaut.

Die Gebäude werden von einem Autohändler genutzt.

Das Grundstück Riedlinger Straße 89-93 ist mit drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldach bebaut.

Die Umgebung ist geprägt von mehrgeschossigen Wohngebäuden.

## 5. Planungsziele

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung von stadtnahen Etagenwohnungen nebst Tiefgarage mit einem hohen Verdichtungsgrad auf der bisherigen Mischgebietsfläche.
- Korrektur der Gebietsart auf Grundstück Riedlinger Straße 89-93. Aufgrund der verkehrsbedingten Lärmsituation wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (bisher Reines Wohngebiet). Neufassung der städtebaulichen Rahmenbedingungen auf Grundstück Riedlinger Straße 89-93. Festsetzung traufständiger Gebäude zur Lärmabschirmung.

## 6. Planungsinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durchgängig als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, um die Realisierung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Im ursprünglich als "Reines Wohngebiet" ausgewiesenen Bereich ändert die Neuplanung das ursprüngliche Leitbild nicht nennenswert, sondern ersetzt – genaugenommen – ein irreführendes durch ein zutreffendes Etikett: Die Auswirkungen dieser Umstufung sind schon deshalb gering, weil vergleichsweise stark störende Vorhaben, die in einem allgemeinen Wohngebiet an sich allgemein zulässig sind, im neuen Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig sind. Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gänzlich ausgeschlossen.

Ebenso ist eine unzumutbare Belastung mit der Gebietsartänderung verbundene Erhöhung der Immissionsrichtwerte nicht erkennbar: Zwar erhöht sich der Immissionsrichtwert nach Nr. 6.1 der TA-Lärm tags von 50 auf 55 dB(A) und nachts von 35 auf 40 dB(A) und zwar sowohl für Anlagen, die innerhalb, also auch für solche, die außerhalb des Gebiets betrieben werden. Diese Erhöhung ist für die Bewohner des Gebiets zwar deutlich wahrnehmbar und damit abwägungserheblich. Ein Störungsniveau, das den Bewohnern nicht zuzumuten wäre, wird damit aber nicht erreicht. Außerdem genießen die Gebäude Riedlinger Straße 89, 91 und 93 Bestandsschutz. Die Umstufung als solche löst somit keine Schallschutzvorkehrungen aus. Im Falle von Sanierungsmaßnahmen/ Umbauten sind jedoch Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen: Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen werden dann ein konkret definiertes Schalldämmmaß einzuhalten haben. Damit sind im Gebäudeinneren bei Tag wie bei Nacht gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über

- die Grundflächenzahl (überbaubare Fläche in Prozent) und
- die Geschossigkeit
- die Gebäudehöhe (Firsthöhe / Oberkante in Meter )

definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung und ermöglicht so eine angemessene Grundstücksausnutzung.

Mit Garagen, Stellplätzen und Zufahrten darf diese Grundfläche bis 0,6 überschritten werden. Um eine für diesen innerstadtnahen Standort adäquate Verdichtung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der GRZ bis maximal 0,65 zugelassen. Dies jedoch unter Einhaltung der Bedingung, dass die Tiefgarage eine intensive Begrünung erhält.

Die festgesetzte Dreigeschossigkeit (drei Vollgeschosse und ein zusätzliches zurückgesetztes Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist) sowie die Oberkanten leiten sich aus der vorhandenen Bebauung entlang der Steigmühlstraße ab.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird ein Rahmen geschaffen, der zum Einen eine städtebauliche Ordnung vorgibt und zum Anderen genügend Spielraum für die Ziele der Eigentümer lässt.

## **6.3 Verkehrsflächen/Parkierung**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen (Riedlinger Straße, Steigmühlstraße und Laurenbühlweg) erschlossen.

Die Parkierung auf dem Grundstück Riedlinger Straße 89-93 erfolgt derzeit ausschließlich auf oberirdischen Stellplätzen. Im Bebauungsplan wird durch die Ausweisung eines großzügigen Baufensters die Möglichkeit zur Realisierung einer Tiefgarage eröffnet. Bei einem zukünftigen Abgang der vorhandenen Gebäude können erforderliche Stellplätze dementsprechend realisiert werden.

Auf dem Grundstück Riedlinger Straße 87 ist die Parkierung in einer Tiefgarage und auf drei oberirdischen Stellplätzen in einem Carport vorgesehen.

#### **6.4 Freiflächen und Grün**

Um eine angemessene Außenraumgestaltung zu erreichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen landschaftsgärtnerisch angelegt werden. Für das Tiefgaragendach wird deshalb eine extensive Begrünung festgesetzt.

#### **6.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften**

Grundlage für das im Bebauungsplan dargestellte Konzept ist eine Realisierungsplanung des Grundstückseigentümers. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung eine attraktive und hochwertige Wohnanlage entstehen wird.

Mit der verhältnismäßig geringen Festsetzungsichte ist für die Bauwilligen ein großer Gestaltungsspielraum gegeben. Durch die vorliegende Projektierung der Bebauung ist sichergestellt, dass sich die Bebauung sowohl in städtebaulicher als auch in gestalterischer Hinsicht in die Umgebung einfügt.

### **7. Umwelt**

Aufgrund der Lärmbelastung durch die Riedlinger Straße werden die Grundstücke als Lärmvorbelasteter Bereich ausgewiesen. Mit einer Schalltechnische Untersuchung wurden die Belastungen (Tagwert bis 66,6 dB(A), Nachtwert bis 59,1 dB(A) ermittelt. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, die ein bewertetes Schalldämmmaß für die Außenbauteile der Gebäude fordern, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

### **8. Artenschutz**

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung konnte ausgeschlossen werden, dass geschützte Arten durch die Planung beeinträchtigt werden.

## 9. Klima

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Biberacher Kernstadt. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1,2 km. Eine günstige Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad über das vorhandene Fuß- und Radwegenetz ist aus diesem Grund gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der vorhandenen, nahegelegenen Bushaltestellen an der Riedlinger Straße ebenfalls sehr gut. Die Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt sind deshalb ohne die Inanspruchnahme des privaten PKW gut zu erreichen.

Beim gegenständlichen Baugrundstück handelt es sich um eine Gewerbebrache. Die Neubebauung mit verdichtetem Wohnungsbau stellt somit eine Verbesserung des Umfeldes dar. Durch die Nutzung von Brachflächen wird eine Versiegelung von bisher ungenutzten Grünflächen im Außenbereich verhindert.

Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima darstellen, sind von der Planung nicht betroffen.

Die Gebäudeausrichtung im Plangebiet eignet sich für Solarenergienutzung (Solarthermie + Photovoltaik). Verbunden mit den heutigen Standards zur Energieeinsparung (Wärmedämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung) wird dem Ziel, eine CO<sub>2</sub> – Reduzierung zu erreichen, nachgekommen. Weiterreichende, dem Klimawandel entgegenwirkende, beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen sind – bezogen auf dieses Plangebiet – nicht sinnvoll oder nicht möglich (wie z. B. Blockheizkraftwerk).

## 10. Strukturdaten

Gesamtfläche des Plangebiets:	5273 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche:	4683 m <sup>2</sup>
Fläche Wirtschaftsweg:	162 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	349 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün:	79 m <sup>2</sup>

## **11. Bodenordnung**

Die Grundstücke sind in Privateigentum . Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Ein Teil des im Bebauungsplan dargestellten Wirtschaftsweges sowie Böschungsflächen am Laurenbühlweg sollen an die Eigentümerin des Grundstücks Riedlinger Straße 87 veräußert und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entwidmet werden.

## **12. Eingriff/Ausgleich**

Weil das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Auf einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann aus diesem Grund ebenfalls verzichtet werden.

C. Christ

Fe.: 60-Rü (original), 61- Wt