

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeppelinring III“ nach § 13 a BauGB

(Plan Nr. 913/3 , Index 2 , i. M. 1:500 vom 7.05.2013)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,3 ha liegt am östlichen Rand der Biberacher Altstadt. Es wird im Westen durch den Zeppelinring, im Südosten durch den Prinz-Eugen-Weg, im Süden durch die Breslaustraße, im Nordosten durch eine Gewerbebrache und im Norden durch das vorhandene Wohngebäude Zeppelinring 15 begrenzt.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Eigentümerin der Grundstücke Zeppelinring 21, 25/1 und Breslaustraße 1 und 3 (Flurstücke 163, 164, 164/1, 1285/2 und 1285/3) beabsichtigt, die vorhandenen Gebäude (Wohngebäude und Schuppen) abzureißen und die Grundstücke mit einem drei-vier-geschossigen Bürogebäude zu bebauen.

Für einen Teil der Grundstücke existiert der rechtskräftige Ortsbauplan "Pflugwiesen I" aus dem Jahr 1955, der eine 1-3-geschossige Bebauung vorsieht. Die geringere Geschossigkeit und die in diesem Plan ausgewiesenen Baulinien stehen den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen entgegen. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist deshalb erforderlich.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Die planerische Absicht das Gebiet als Kerngebiet auszuweisen steht dem Flächennutzungsplan somit nicht entgegen. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Pflugwiesen I" vom 31.05.1955. Der Bebauungsplan Zeppelinring Ost II vom 19.06.1991 ist von der Planung ebenfalls tangiert.

4. Gegenwärtige Situation

Die Grundstücke Zeppelinring 23 und Breslaustraße 1-3 sind mit Wohngebäuden bebaut. Auf dem Grundstück Zeppelinring 25/1 befindet sich derzeit ein Verkaufspavillon eines Autohandels. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks Zeppelinring 25/1 (Flst. 164/1) ist ein Schuppen vorhanden.

5. Planungsziele

- Stärkung und Entwicklung der Dienstleistungsnutzung am Zeppelinring / Bismarckring entsprechend der vorhandenen baulichen Struktur.
- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines Bürogebäudes mit Tiefgarage und Verbindungssteg über die Breslaustraße zur baulichen Verbindung mit der Hauptstelle des Unternehmens.
- Nachverdichtung eines wichtigen innerstädtischen Areals mit sehr guter Erreichbarkeit über den Bahnhof, den Busbahnhof und das vorhandene "Parkhaus Ulmer Tor".
- Mit der Realisierung des geplanten Projektes soll der Schallschutz für die vorgesehene Wohnbebauung im rückwärtigen (östlichen) Bereich gewährleistet werden.
- Verbreiterung der Verkehrsfläche für die Anlage von Geh- und Radwegen.

6. Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Kerngebiet“ ausgewiesen, um die Realisierung eines Bürogebäudes mit einer angemessenen baulichen Verdichtung zu ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird über

- die bebaubare Grundfläche,
- die Geschossigkeit
- und die Gebäudehöhe (Oberkante in Meter)

definiert.

Mit der Ausweisung von Baugrenzen wird die überbaubare Fläche definiert.

Die vorgesehene Ausnutzung ist in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen, zur Stärkung der Innenstadtfunktion, erwünscht und liegt im Rahmen der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung .

Die festgesetzte Drei- und Viergeschossigkeit sowie die Oberkanten leiten sich aus der vorhandenen Bebauung entlang des Zeppelinrings (Neubau Volksbank, Ärztehaus, Hauptstelle Kreissparkasse) ab. Mit einer zweigeschossigen Gebäudezäsur des viergeschossigen Baukörpers am Zeppelinring wird Bezug genommen auf die Kammstruktur der Hauptstelle der Kreissparkasse. Mit einem Steg im 1. Obergeschoss soll der geplante Neubau mit dem Hauptgebäude der Kreissparkasse (Zeppelinring 29) verbunden werden. Die Überbauung der Breslaustraße wird mit Baugrenzen und einer einzuhaltenden lichten Durchfahrtshöhe definiert.

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 (Zeppelinring, Breslaustraße und Prinz-Eugen-Weg) erschlossen. Um die Fuß- und Radwegverbindung am Zeppelinring aufzuwerten, wird die Verkehrsfläche verbreitert. Ein Gehrecht über das Baugrundstück stellt den Beginn einer Fußwegeverbindung für die Allgemeinheit zum Geh- und Radweg entlang des "Ratzengrabens" dar.

Die erforderlichen Stellplätze werden einerseits in einer Halbtiefgarage, die Bestandteil des Bauprojekts ist und andererseits in der bestehenden Tiefgarage von Gebäude Zeppelinring 29 nachgewiesen.

6.4 Freiflächen

Um eine angemessene Außenraumgestaltung und ein homogenes Bild zu erreichen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen entsprechend der Erschließungsflächen gestaltet werden.

6.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

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

7. Umwelt

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf dem Zeppelinring werden die Grundstücke als lärmvorbelasteter Bereich ausgewiesen. Mit einer Schalltechnische Untersuchung (Bauphysik 5, Backnang) wurden die Belastungen von bis zu 67,4 dB(A), ermittelt.

Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, die ein bewertetes Schalldämmmaß für die Außenbauteile der Gebäude fordern, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

8. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß BNatschG wurde durchgeführt. Verbotstatbestände liegen nicht vor. Als Ausgleich für den Verlust potentieller Quartiersstrukturen sind im näheren Umfeld 3 Fledermausflachkästen zu installieren. Somit stehen dem Vorhaben hinsichtlich des Artenschutzes keine grundsätzlichen Hindernisse entgegen.

9. Klima

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Biberacher Altstadt . Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund des vorhandenen, nahegelegenen Bahnhofes und Busbahnhofes sehr gut .

Beim gegenständlichen Baugrundstück handelt es sich um Wohnbaugrundstücke aus den 1930-er und 1960-er Jahren sowie um eine Gewerbebrache. Die Neubebauung mit einem Bürogebäude stellt eine Verbesserung des Umfeldes dar.

Durch die intensive Nutzung / Nachverdichtung innerstädtischer Flächen 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 Gebäudestellung eignet sich für Solarenergienutzung (Solarthermie + Photovoltaik). Verbunden mit den heutigen Standards zur Energieeinsparung (Wärmedämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung) wird dem Ziel, eine Co₂-Reduzierung zu erreichen, nachgekommen. Die Forderung helle Dacheindeckungsmaterialien zu verwenden, folgt dem Ziel, die Temperaturerhöhung durch die Sonneneinstrahlung zu minimieren.

10. Strukturdaten

Gesamtfläche des Plangebiets:	4.941 m ²
Fläche Kerngebiet:	2.890 m ²
Verkehrsfläche:	2.051 m ²

11. Bodenordnung

Die Grundstücke sind in Privateigentum. Im Rahmen eines Grundstückstausches soll eine neue öffentliche Erschließungsstraße im östliche Plangebietsteil geschaffen werden.

12. Eingriff / Ausgleich

Weil das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Von einem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann aus diesem Grund ebenfalls abgesehen werden.



C. Christ

Fe.: 60-Rü (Original), 61- Wt