

Begründung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karlstraße 16"

(Plan des Büro für Stadtplanung, BfS Zint vom 25.01.2014, Plan-Nr. 918/14, Index Nr. 1, Maßstab 1:200)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zentrumsnah am südlichen Rand der Biberacher Innenstadt in der Nähe zur Hochschule. Es ist von Gebäuden in offener Bauweise und von zwei angrenzenden Straßen umgeben. Im Osten wird es von der Karlstraße und im Süden von der Karl-Müller-Straße erschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich auf den im Lageplan umrandeten Bereich. Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.490 m² mit dem Flurstück Nr. 286/55.

2. Anlass der Planung/Bestand

Die Fa. Fritschle GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger auf dem Grundstück des Plangebietes Flst. Nr. 286/55 eine Mehrfamilienhausbebauung mit zwei Wohngebäuden zu errichten. Derzeit befindet sich auf der Nordseite des Grundstückes ein leerstehendes Gebäude. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

3. Planungsziele

Ziel ist, eine attraktive Wohnbebauung im zentrumsnahen Bereich Biberachs zu schaffen. Im Plangebiet soll die Möglichkeit geboten werden, entlang der Karlstraße zwei Wohngebäude in Flachdachbauweise zu realisieren. Das südliche Gebäude entlang der Karl-Müller-Straße ist dabei mit drei Vollgeschossen, das nördliche davon mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen zurückgesetzten dritten Geschoss (Staffelgeschoss) geplant. Die Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit insgesamt 21 Stellplätzen und der Zufahrt von der Karlstraße vorgesehen.

Im Zuge der geplanten Neubebauung soll das im Bestand leerstehende Gebäude abgerissen werden.

4. Planungsstand und Planungsvorgaben

Der Gemeinderat der Stadt Biberach hat am 09.12.2013 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karlstraße 16" mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen.

Die Durchführung der Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplanverfahren entgegenstehen, wurde bereits durchgeführt. Danach steht einem Abriss des bestehenden Gebäudes und der geplanten Neubebauung aus der Sicht des Artenschutzes nichts entgegen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum von 12. Dezember 2013 bis 17. Januar 2014 durchgeführt. Parallel dazu wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Biberach als "gemischte Baufläche" dargestellt. Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB von den Darstellungen des FNP abweicht, wird der FNP im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Art der Verfahrensbearbeitung

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan "für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgesehen. Den Grundstücksnachbarn wurde mit persönlichem Anschreiben Gelegenheit gegeben sich am Planungsprozess zu beteiligen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich zentrumsnah in der Stadt Biberach, zwischen der Karlstraße und der Karl-Müller-Straße mit einem angrenzenden innerstädtisch gemischten Quartier. Das Plangebiet ist mit einem leerstehenden Gebäude bebaut, eine weitere Teilfläche wird als Garten genutzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von 1.490 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung mit der Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche dar. Auch bleibt das Vorhaben weit unter den im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Karlstraße 16" gegeben.

6. Planungsinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung wird auf der Grundlage der zukünftigen Entwicklung mit Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes bestimmt.

Auf Grund des bestehenden Gebietscharakters der umgebenden Bebauung sowie zur Ermöglichung späterer Umnutzungen werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Der Versorgung des Gebiets dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB jedoch nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach derzeitigem Stand ist nur eine Wohnungsnutzung vorgesehen. Die darüber hinaus zulässigen Nutzungen werden als Option im Falle einer teilweisen Aufgabe von Wohnungen ermöglicht.

Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund ihrer Eigenart und der zentralen innerstädtischen Lage des Gebiets nicht mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen vereinbar.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig, da diese Nutzungen mit der Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers nicht vereinbar sind. Für diese Nutzungen stehen im Stadtgebiet von Biberach besser geeignete Standorte zu Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen als auch die Zahl der Vollgeschosse, jeweils als Höchstmaße, bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend der Planungskonzeption auf den Wert von 0,4 festgelegt. Für die Anlage der Tiefgarage für die erforderlichen Stellplätze mit ihren Zufahrten und ergänzenden Kellerräumen ist eine Überschreitung bis zu einem Wert von 0,7 zulässig. Dieser Wert überschreitet die Bestimmung der Vorgabe zur möglichen Überschreitung der GRZ von 50 % gemäß § 19 Abs.4 BauNVO.

Die Überschreitung wird insbesondere aus den für die künftigen Wohneinheiten bereitzustellenden PKW Stellplätzen in einer Tiefgarage begründet. Durch die unterirdische Parkierung kann das Grundstück besser baulich genutzt und die Freiflächen entsprechend hochwertig gestaltet werden. Die unterirdische Parkierung dient zusätzlich der Verkehrssicherheit, Gefahren für die Bewohner, insbesondere Kinder, durch ebenerdige Parkierungsvorgänge innerhalb des Gebietes können damit vermieden werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Überschreitung der GRZ nicht zu erwarten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird einheitlich über die zulässige Gebäudeoberkante (OK) als absolute Höhe ü. NN (im Deutschen Haupthöhennetz 12 , DHHN 12) festgesetzt. Im Bereich des 3-geschossigen Baukörpers wird die Oberkante (Attikahöhe) auf 553,10 m ü. NN und bei dem 2 bzw. 3- geschossigen Wohngebäude auf max. 551,30 m ü. NN (3-geschossiger Gebäudeteil, Staffelgeschoss) und auf 547,20 m ü. NN (2-geschossiger Gebäudeteil) festgelegt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der vorgesehenen Bebauung werden entlang der Karl-Müller-Straße 3 Vollgeschosse sowie im Bereich des nördlichen Gebäudes 2 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss festgelegt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen auf der Grundlage der vorgesehenen Planung festgesetzt. Vortretende Gebäudeteile ab dem 1. OG werden als eigenständige Baugrenzen festgesetzt und überschreiten den Hauptbaukörper bis zu einer Tiefe von 1,50. Zu - und Ausgänge für die Tiefgarage sowie die erforderlichen Treppen- und Rampenanlagen zur Erschließung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dahingehend festgesetzt, dass Gebäude an allen Seiten bis an die Baugrenzen herangebaut werden dürfen. Dabei ist eine Unterschreitung der in § 5 Abs. 7 LBO vorgegebenen Mindestabstandsflächen zulässig.

Mit der Planungskonzeption sowie den daraus folgenden Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO zu den angrenzenden Grundstücken einhalten werden.

Die Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes, zwischen den beiden vorgesehenen Gebäuden können gemäß § 5 Abs. 7 LBO nicht eingehalten werden. Mit der festgesetzten Bauweise wird eine Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 3 LBO ermöglicht. Sowohl die Beleuchtung mit Tageslicht als auch eine Belüftung in ausreichendem Maße bleiben gewährleistet. Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Auch werden nachbarliche Belang nicht erheblich beeinträchtigt.

6.4 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung der Gebäude des Geltungsbereiches erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen der Karlstraße und der Karl-Müller-Straße.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze werden durch eine Tiefgarage und einer Zufahrt von der Karlsstraße mit insgesamt 21 Stellplätzen nachgewiesen.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets getroffen:

- Begrünung der Flachdachbereiche sowie der Tiefgarage
- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern

Die zu begrünenden Flächen über der Tiefgarage sind mit einer Bodensubstratschicht für Vegetation in einer Mindesthöhe von 50 cm auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Im Standortbereich von Bäumen ist eine mindestens 80 cm Bodensubstratschicht erforderlich.

6.6 Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes ist ebenfalls nicht erforderlich.

6.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Büro Umweltkonzept Irg hat im Oktober 2013 eine artenschutzfachliche Bewertung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen von keinen wesentlichen Planungshindernissen auszugehen ist. Einem Abriss der Gebäude steht aus artenschutzrechtlichen Gründen ebenfalls nichts entgegen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist eine Beseitigung der Althölze nicht zwischen Anfang März und Ende September zulässig. Dies wird nachrichtlich im Bebauungsplan mit Verweis auf die artenschutzrechtliche Begutachtung aufgeführt.

6.8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet sind nicht erforderlich. Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

6.9 Auswirkungen auf das Klima

Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden, innerstädtischen Siedlungskörpers und kann auf Grund seiner Kleinteiligkeit keinen Eingriff sowohl in das Makro- als auch das Mikroklima hervorrufen.

6.10 Denkmalrechtliche Vorgaben

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen Ref. 26-Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für Freiflächen, Einfriedungen und für die Müllbehälter definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und der Dächer sowie zur Gestaltung der Freiflächen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Die Anlage eines Spielplatzes erfolgt ebenfalls nach § 74 LBO. Der Spielplatz ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt..

7. Strukturdaten

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.490m ²	(100 %)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1.490m ²	(100 %)
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 945m ²	

7.2 Kostenangaben

Der Stadt Biberach entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans sowie sonstige Kosten, die durch das Bauvorhaben z.B. an den Erschließungsanlagen hervorgerufen werden, werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vollständig getragen

8. Verwirklichung

Der Baubeginn ist unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen. Die Fertigstellung des Vorhabens ist bis Ende 2015 vorgesehen.

Biberach, 26.02.2014

C. Christ