



**Rainer Waßmann**  
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Biberach, 18. April 2014

## **Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mittebergstraße 5 - 9“**

**(Plan vom 28.03.2014, Plan Nr.: 914/41, Index Nr.: 2, Maßstab: 1:500)**

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

Das Plangebiet liegt südwestlich der Kernstadt von Biberach, westlich der B312 Waldseer Straße. Es grenzt direkt an die Mittebergstraße an.

Im Plangebiet befinden sich derzeit 3 leer stehende Gebäude. Im südlichen Planbereich steigt das Grundstück sehr steil nach Süden bis zur angrenzenden Pflummestraße um ca. 20 m an. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.100 m<sup>2</sup>, mit dem Flurstück Nr. 620/22.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Mittebergstraße, Flurstück Nr. 642,
- Im Osten durch die Flurstücke Nr. 617, 619/1 und 619,
- Im Süden durch die Pflummestraße und dem Flurstück Nr. 620/18,
- Im Westen durch die Flurstücke Nr. 620/17, 620/2 und 620/19.

### **2. Anlass der Planung / Verfahren**

Der Vorhabenträger, die Mittebergstraße GbR - vertreten durch die WinBau GmbH Projektmanagement, Ehinger-Tor-Str. 13 in 88400 Biberach - beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Wohngebäuden zu errichten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung an diesem Standort zu schaffen, sollen projektbezogen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Der Vorhabenträger hat daraufhin einen Antrag an die Stadtverwaltung Biberach gestellt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für das geplante Vorhaben aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedemutzbarmachung von Flächen, die

...

Nachverrichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren i.V.m. § 13 Absatz 3 BauGB kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bauungsverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zur besseren Bürgerinformation und der Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird dennoch eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

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

Das Plangebiet liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Am 16.05.2013 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mittelbergstraße 5-9“ nach § 13a BauGB gefasst.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Biberach in der Fassung der Bekanntmachung vom Juni 2012 stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet sowohl „Wohnbaufläche“ als auch „Miscbaufläche“ dar. Teilflächen des Plangebietes sind darüber hinaus als Altlastenverträglichkeitsfläche gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die geplante Nutzung angepasst werden.

Ziele der Landes- und Regionalplanung werden nicht berührt.

### **4. Planungsziele**

Im Plangebiet soll die Möglichkeit geschaffen werden, im nördlichen Teilbereich entlang der Mittelbergstraße drei Wohngebäude in 3-geschossiger Bauweise (Erdgeschoss, Obergeschoss und zurückversetztes Dachgeschoss) zu realisieren. Die Gebäude sollen als Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ca. 18 Wohneinheiten errichtet werden. Die bauordnungserforderten Stellplätze sollen in einer Tiefgarage mit 22 Stellplätzen und oberirdisch mit 6 Stellplätzen nachgewiesen werden.

## **5. Planungsinhalte**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird im Sinne von § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den zulässigen Nutzungen sollen vorhandenen Nutzungsstrukturen im Umfeld Rechnung getragen werden. Durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sollen Störungen der vorhandenen Gebietsstruktur vermieden werden. Der Ausschluss sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist erforderlich, da diese Nutzungen aufgrund der umgebenden Strukturen nicht in Betracht kommen bzw. nicht gebietsverträglich sind. Anlagen für Verwaltung werden primär im Stadtzentrum konzentriert und kommen somit für diesen Randbereich der Kernstadt im Weiteren ebenfalls nicht in Betracht.

Mit Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudehöhen (GH) soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit homogenem Erscheinungsbild erzielt werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung. Hierbei werden unterschiedliche max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt, die sich am geplanten Objekt orientieren.

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 (1) BauNVO werden eingehalten. Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

### **5.2 Bauweise**

In Anbetracht einer in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird für das Gebiet „offene Bauweise“ festgesetzt. Die Festsetzung einer offenen Bauweise beschränkt die Längeneentwicklung von Baukörpern auf max. 50 m.

### **5.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf das geplante Vorhaben flächenhaft ausgewiesen und sollen das Vorhaben mit einem angemessenen Spielraum zulassen.

Die baurechtlich erforderlichen Abstandflächen müssen eingehalten werden.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt wie im Bestand weiterhin über die Mittelbergstraße. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht geplant.

Für die geplante Zufahrt wird eine „Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Das Bauvorhaben sieht 18 Wohneinheiten vor. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Biberach sind außerhalb der Altstadt 1,5 Stellplätze / Wohneinheit nachzuweisen. Die erforderlichen 27 Stellplätze werden sowohl in einer Tiefgarage unter den geplanten Gebäuden mit 22 Stellplätzen als auch oberirdisch mit 6 Stellplätzen nachgewiesen. Die Stellplatzverpflichtung ist somit erfüllt. Die Errichtung der Tiefgarage sowie der oberirdischen Stellplätze ist ausschließlich in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

### **5.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine geordnete Unterbringung von Nebenanlagen auf dem Grundstück gewährleisten.

### **5.6 Grün- und Freiflächen**

Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand im südlichen Planbereich wird als private Grünfläche festgesetzt und ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu pflegen (siehe Anlage: Außenanlageplan vom 17.04.14). Weitere Grün- oder Freiflächen werden nicht festgesetzt.

### **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.

Grundstückse Entwässerung:

Die Grundstückse Entwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

Das häusliche Schmutzwasser wird an den Mischwasserkanal in der Mittelbergstraße angeschlossen.

Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen soll über eine extensive Dachbegrünung entwässert und über einen entsprechend dimensionierten Versickerungsschacht dem Grundwasser zugeführt werden. Ein Notüberlauf wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens plant das Ingenieurbüro Henke + Partner die Versickerungsanlage und führt den hydraulischen Nachweis dazu.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde folgende Vorgehensweise vereinbart:

Für eine erlaubnissfreie Besichtigung ist die dezentrale Dachflächenwasserbesichtigung über eine Versickerungsmulde mit einer belebten Bodenzone von mind. 30 cm Dicke in den Untergrund zu versickern.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass Grundstücke Dritter durch die Versickerungsanlagen nicht negativ beeinflusst werden. Dies wird im Bereich des Baugrundstückes nicht der Fall sein, da die geologischen Untergrundverhältnisse eine schnelle und sichere Versickerung über den Schluckrunnen zulassen und gewährleisten dürfte. Für die hydraulische Entlastung des Kanalsystems ist es

wichtig, dass wie vorgesehen der dezentrale Schließknoten zum Tragen kommt und nicht ein zentraler Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Die Stromversorgung und die Löschwasserversorgung sind gesichert. Die Löschwasserversorgung wurde mit dem Versorgungssträger abgestimmt.

### **5.8 Gestaltungseinstellungen / örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dachformen beschränken sich auf Regelungen für Flachdächer und leicht geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°.

## **6. Auswirkungen von Umweltfaktoren**

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Hauptverkehrsstraße – B312 Waldseer Straße. Durch ein Ingenieurbüro wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anlage: schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltaustik Heine + Jud, Stuttgart vom 16.07.2013).

Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

- Zur Beurteilung der künftigen Situation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Der Bauplan setzt im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung des Straßenverkehrs betragen tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).
- Es wurden die Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung, hervorgerufen durch den Straßenverkehr auf der Waldseer Straße (Bundesstraße B 312) und der Mittelbergstraße, anhand der RLS-902 berechnet. Die Straßenverkehrszeiten, die den Berechnungen zugrunde liegen, beruhen auf einer vorhandenen Verkehrsuntersuchung.
- Durch den Straßenverkehr ist an der geplanten Bebauung mit Beurteilungspegeln tags bis zu 66 dB(A) und nachts bis zu 58 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags um bis zu 11 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm sind daher erforderlich.
- Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der neuen Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche der DIN 41094 berechnet und dargestellt. Danach liegen die geplanten Gebäude maximal im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109.
- Die Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich nach der Berechnung aus den Lärmpegelbereichen. Schallgedämmte Lüfter für Schlafräume werden erforderlich, wenn die Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) liegen.

## **7. Altlasten**

Der örtliche Teilbereich des Plangebietes stellt eine Altlastenverdachtsfläche nach § 9 (5) BauGB dar. Im Plangebiet ist der Altstandort „Autolackiererei Mittelbergstr. 5“ mit Flächennummer 1048 erfasst.

Dieser Altstandort ist mit Handlungsbedarf "B" (=Belassen), derzeit keine Exposition, bewertet. Bei der bestehenden Gebäudesubstanz und bei Eingriffen in den Boden ist mit Belastungen zu rechnen. Um eine ordnungsgemäße Verwertung der Gebäudesubstanz und des anfallenden Bodens sicherzustellen, sind repräsentative Untersuchungen mit anschließender Klassifikation erforderlich. Die Dokumentation dieser Ergebnisse ist dem Landratsamt mitzuteilen, um diese im Altlastenkataster für eine Neubewertung berücksichtigen zu können.

Die Versickerung des Niederschlagswassers darf nur auf nachweislich unbelastete Flächen erfolgen, damit keine Schadstoffe ausgewaschen werden können.

In Abstimmung mit dem Landratsamt wurde folgende Vorgehensweise vereinbart:

- Das belastete Bodenmaterial wird ausgebaut und auf Haufwerken repräsentativ beprobt, um die ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können.
- Die Analyseergebnisse (bisherige und neue) werden dem IRA mitgeteilt, um die eventuelle Entsorgung abstimmen zu können.
- Der Arbeitsraum um das Gebäude wird nach Herstellung der Ringdrainagen mit unbelastetem Sickerkies/Wandkies und mit unbelastetem belebtem Oberboden (Mutterboden) verfüllt.

## **8. Auswirkungen auf das Klima**

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt von Biberach. Die Entfernung zum Altstadtkern beträgt ca. 800 m. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund vorhandener Bushaltestellen in der Waldseer Straße gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits teilweise bebaute und versiegelte Flächen. Der vorhandene Gebäudebestand soll im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden. Das Gelände im Plangebiet steigt im Süden steil um ca. 20 m nach an.

Durch die Neubebauung werden vorhandene Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, von der Planung nicht betroffen.

In Anbetracht der Neubebauung werden ebenfalls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zugrunde gelegt. Darüber hinaus sollen auf den Dächern Solaranlagen installiert werden.

Als weitreichende dem Klimawandel entgegenwirkende beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen sind auf Dächern extensive Dachbegrünungen vorgesehen.

## **9. Geologie / Hangsicherung**

Das Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Biberach hat den im Süden an die geplante Bebauung angrenzenden Hangbereich nach boden- bzw. felsmechanischen Kriterien bzw. nach einer

Reichweite nach Abschätzung von Sturz- oder Rutschereignissen untersucht (siehe Anlage: Gutachterliche Aussage zur Geologie / Hangsicherung, Henke und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Biberach vom 17.04.2014).

Danach werden im Zuge des Bauvorhabens folgende Sicherungsmaßnahmen durchgeführt:

- Bepflanzung des Hanges mit Sträuchern und Bäumen.
- Herstellung einer Stahlbetonstützmauer mit einer Höhe von 1,5 m (abgeplante Gelände) und einer dahinterliegender Auffangmulde für Erosionsmaterial.
- Außerdem wird sichergestellt, dass der Hang regelmäßig, hinsichtlich seiner Standfestigkeit fachlich begutachtet wird und ggf. weitere Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden.

#### **10. Artenschutz**

(siehe Anlage: Artenschutzrechtliche Einschätzung, See Concept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhltingen vom 12.03.2013)

Im Zuge der geplanten Neubebauung mit 3 Wohngebäuden sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen werden. Es handelt sich hierbei um ein Wohn/Geschäftshaus (Mittebergstraße 5) mit einem dahinterliegenden Nebengebäude und einen Holzschuppen im westlichen Teil, der aktuell als Lager dient. Außerdem ist zur Verwirklichung der Tiefgarage ein Eingriff in einen Teilbereich des nördlich liegenden Hangbereichs notwendig.

Nach den neuen gesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2010 ist auch die Berücksichtigung artenschutzfachlicher Belange (gem. § 44 NatSchG) im Rahmen des Verfahrens erforderlich. Die „Artenschutzrechtliche Einschätzung“ ist dabei insbesondere für die Vögel und Fledermäuse des Plangebietes vorzunehmen.

Diesbezüglich wurde im Plangebiet eine Begehung hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln vorgenommen. Bäume im Eingriffsbereich wurden hinsichtlich relevanter Strukturen für Vögel bzw. Fledermäuse, z.B. Höhlen, Horste kontrolliert.

Es wurden in den bestehenden Gebäuden Kotspuren des Steinmarders gefunden, der als „natürlicher Feind“ für Fledermäuse bekannt ist, so dass sich hierdurch keine gegenwärtig geeigneten Quartierstrukturen für Fledermäuse im Plangebiet ergeben.

Gebäudebrütende Vögel können wegen des Steinmardervorkommens ebenso ausgeschlossen werden.

Der vorrangig überplante, nördliche Bereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht daher von geringer Bedeutung.

Der Hangwald im südlichen Bereich des Plangebiets ist ökologisch von vergleichsweise höherer Bedeutung. Er stellt Rückzugsgelände und Nahrungshabitat für Vögel dar.

Der Eingriff in diesen Bereich durch den Bau der Tiefgarage erfolgt nur randlich in die westlichen Hangbereiche, so dass die ökologische Funktion des Steilhangs als Vermeidungselement weiterhin bestehen bleibt. Eine Aufwertung der Bedeutung der Gehölze sollte durch die Anbringung von Nistkästen erfolgen.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG darf eine Beseitigung der Gehölze nicht zwischen Anfang März und Ende September (je nach Witterung) erfolgen.

Einem Abriss der Gebäude steht insgesamt aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts entgegen.

#### 11. Bodennordnende Maßnahmen

Bodennordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 12. Strukturdaten

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.300 m <sup>2</sup>
<i>(bebaubar bei GRZ 0,4)</i>	920 m <sup>2</sup>
<i>(Überschreitung gem. § 19 (4) BauGB bis GRZ 0,6)</i>	460 m <sup>2</sup>
<i>(Gesamt überbaubare Grundstücksfläche)</i>	1.380 m <sup>2</sup>
<u>Private Grünfläche</u>	<u>1.800 m<sup>2</sup></u>
Fläche des Verfahrensgebietes	4.100 m <sup>2</sup>

#### 13. Kosten

Kosten der städtebaulichen Maßnahme fallen für die Stadt Biberach nicht an.

#### 14. Anlagen

- Artenenschutzrechtliche Einschätzung, See Concept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhltingen, vom 12.03.2013
- sachliche Untersuchung, Ingenieurbüro für Umweltekustik Heine + Jud, Stuttgart vom 16.07.2013
- Bemessung Regenwasserversickerungsanlage, Henke und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Biberach vom 13.08.2013 / 15.11.2013
- Gutachterliche Aussage zur Geologie / Hangsicherung, Henke und Partner GmbH, Ingenieurbüro für Geotechnik, Biberach vom 17.04.2014



- Konzept Entwässerung, Architekt Roland Zoller, Biberach vom 30.08.2013 mit Anlage Detailschnitt M. 1:50
- Außenanlageplan, Architekt Roland Zoller, Biberach vom 17.04.2014

Biberach an der Riß, den

.....  
C. Christ, Leiterin Stadtplanungsausschuss

Plan aufgestellt:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Bodanstraße 38  
88079 Kressbronn

Telefon +49 (0) 7543 962 98 13  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

Fax +49 (0) 7543 962 98 20  
E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Kressbronn, den 18.04.2014

.....  
R. Waßmann, Stadtplaner