

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zeppelinring Ost IV" nach § 13 a BauGB

(Plan Nr. 920/13 , Index 3 , i. M. 1:500 vom 17. Februar 2015)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Biberacher Altstadt. Es wird im Westen durch den Zeppelinring, im Süden durch eine vorhandene kleinteilige Bebauung und den Ratzengraben, im Osten durch die Bahnlinie und die Eisenbahnstraße ("Eselsberg") und im Norden durch die Neherstraße bzw. das vorhandene Ärztehaus und das "Parkhaus Ulmer Tor" begrenzt.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Seit den 1980-er Jahren ist das Quartier Gegenstand planerischer Überlegungen.

Das damalige städtebauliche Ziel, die Eisenbahnstraße ("Eselsberg") in Tieflage an den Zeppelinring anzuschließen, wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Stattdessen wurde die Entscheidung getroffen, im Zuge der Elektrifizierung der Bahn, die Brücke über die Bahnanlage ("Eselsberg") zu erhöhen. In der Folge ergaben sich städtebauliche Rahmenbedingungen, die es ermöglichen das Gesamtquartier neu zu ordnen. Im gleichen Zug kam es zu Veränderungen bei den Eigentumsverhältnissen:

- Im Rahmen eines Grundstücksstausches konnte die Stadt Biberach in das Eigentum einer Fläche kommen, die für eine mögliche Erweiterung des Parkhauses Ost geeignet ist.
- Ein Bauträger konnte die ehemaligen Betriebsflächen der Firma Grüner und Mühlischlegel erwerben mit dem Ziel Dienstleistungs- und Wohngebäude zu realisieren
- Ein weiterer Bauträger erwarb die Grundstücksflächen von Zeppelinring 15 mit dem Ziel, dort ein Dienstleistungsgebäude zu erstellen.

- Das Grundstück Zeppelinring 13 wurde ebenfalls an einen Bauträger veräußert. Auch hier soll das Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Planungsrechtliche Festsetzungen existieren nur für die Erschließungsanlagen "Prinz-Eugen-Weg" (Ortsbauplan Pflugwiesen I) sowie für die "Neherstraße" und einen kleinen Teil des Zeppelinringes (Zeppelinring Ost I / Parkhaus). Um Planungsrecht für die gegenständlichen Flächen schaffen zu können, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

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

Für die meisten Flächen im Plangebiet existieren keine Bebauungspläne. Nur die Neherstraße, und der Prinz-Eugen-Weg sowie ein kleiner Teil des Zeppelinrings sind Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne.

4. Gegenwärtige Situation

Die größte zusammenhängende Liegenschaft befindet sich auf dem Grundstück Neherstraße 8. Hier befand sich der Firmensitz des Bauunternehmens Grüner und Mühlischlegel. Nach der Verlagerung des Firmensitzes wurde die Liegenschaft an unterschiedliche Nutzer vermietet.

Die Gebäude auf den Grundstücken Neherstraße 8, Prinz-Eugen-Weg 15 und 16 wurden bereits abgerissen (Verwaltungsgebäude, Schuppen-Lagergebäude sowie ein Wohngebäude aus den 1950-er Jahren). Im Grenzbereich des Grundstücks Prinz-Eugen-Weg 16 verläuft der Ratzengraben. Eine das Bachbett fassende Mauer wurde im Zuge des Gebäudeabbruchs ebenfalls entfernt.

Der Abriss der Gebäude Zeppelinring 13 (1930-er Jahre) und 15 ist beabsichtigt.

Am westlichen Rande des Quartiers liegt der stark befahrene Zeppelinring, am östlichen Rand die Bahnlinie. Beide Verkehrsanlagen haben mit ihren Lärmemissionen Auswirkungen auf das Plangebiet.

Am Südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Ratzengraben, ein Gewässer 2. Ordnung. Im Grenzbereich zu Grundstückstück Prinz-Eugen-Weg 16 wurde das Gewässer bisher von einer Betonmauer gefasst. Mit dem Abbruch des Gebäudes wurde auch diese Mauer entfernt.

5. Planungsziele / städtebaulicher Entwurf

- Stärkung und Entwicklung der Dienstleistungsnutzung am Zeppelinring sowie im rückwärtigen Bereich des Prinz-Eugen-Weges in Kombination mit einer verdichteten Wohnbebauung in der Quartiersmitte
- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung von drei Dienstleistungsgebäuden, vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen sowie der Erweiterung des Parkhauses Ulmer-Tor
- Nachverdichtung eines wichtigen innerstädtischen Areals mit sehr guter Erreichbarkeit über den Bahnhof, den Busbahnhof und das vorhandene "Parkhaus Ulmer Tor"
- Die Dienstleistungsgebäude und die Erweiterung des Parkhauses dienen als Schallabschirmung für die in Quartiersmitte ausgewiesene Wohnnutzung
- Verbreiterung der Verkehrsfläche für die Anlage von Geh- und Radwegen.
- Neugestaltung des Gewässerrandstreifens entlang des vorhandenen Ratzengrabens
- Schaffung einer zusätzlichen Geh- und Radwegverbindung vom Zeppelinring zum bestehenden Geh- und Radweg entlang der Bahnlinie im Osten

Die städtebauliche Rahmenplanung folgt den o.g. Zielen und sieht am Zeppelinring zwei viergeschossige Dienstleistungsgebäude vor, die durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind. Die Tiefgarage wird über die Neherstraße erschlossen. Ebenso wird die Erweiterung des "Parkhauses Ulmer-Tor", das in südlicher Richtung verlängert werden soll, über die Neherstraße erschlossen. Auf fünf Etagen können dort ca. 260 Stellplätze realisiert werden. Außerdem wird von der Neherstraße ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus erschlossen. Der restliche Teil des Quartiers wird über den Prinz-Eugen-Weg erschlossen. Dieser ist zunächst in nördlicher Richtung bis zur Grenze des o.g. Wohn- und Geschäftshauses zu verlängern. Von dort verschwenkt die neue Erschließungsanlage nach Osten und findet in einem Wendehammer ihren Abschluss. Über diese neue Straße werden zwei viergeschossige Dienstleistungsgebäude erschlossen. Das eine liegt in Ost-West-Ausrichtung parallel zur Parkuserweiterung, das andere in Nord-Südausrichtung parallel zur Bahn. Beide Dienstleistungsgebäude bilden mit dem Dienstleistungsgebäude am Zeppelinring eine

wirksame Schallabschirmung für die Wohngebäude in Quartiersmitte. Diese drei dreiviergeschossigen Wohngebäude sind um einen Quartiershof gruppiert und orientieren sich nach Süden und Westen. In zwei Tiefgaragen und auf oberirdischen Flächen können die erforderlichen Stellplätze hergestellt werden.

6. Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Teilbereichen (am Zeppelinring / an der Neherstraße) als „Kerngebiet“ ausgewiesen, um die Realisierung eines Bürogebäudes sowie die Erweiterung des Parkhauses Ulmer Tor zu ermöglichen. Wohnungen sind im Kerngebiet aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen unter der Voraussetzung besonderer Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit notwendigen baulichen Lärmschutzmaßnahmen) nur ab dem 2. Obergeschoss allgemein zulässig.

Die übrigen Flächen im rückwärtigen/östlichen Planbereich werden als Mischgebiet ausgewiesen, um dort sowohl Dienstleistungsgebäude als auch Wohngebäude realisieren zu können.

Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird entsprechend dem Einzelhandelskonzept und dem Stadtentwicklungskonzept ausgeschlossen. Tankstellen werden aufgrund ihrer Emissionen und des Flächenverbrauchs in dieser innenstadtnahen Lage ausgeschlossen.

Spielhallen und Vergnügungsstätten mit Geschäftsräumen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, werden aus Gründen des Jugendschutzes ausgeschlossen, da es sich mit der Lage des Plangebiets im näheren Umfeld der Schulstandorte nicht verträgt.

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 bauliche Dichte ist in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen, zur Stärkung der Innenstadtfunktion, erwünscht. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

Die festgesetzte Drei- und Viergeschossigkeit sowie die Oberkanten leiten sich aus der vorhandenen Bebauung entlang des Zeppelinrings (Neubau Volksbank, Ärztehaus, Hauptstelle Kreissparkasse) ab.

Das Parkhaus Ulmer Tor weist im Bestand vier Geschosse auf. Zusätzlich ist die Decke des 4. Geschosses noch als Parkierungsebene gestaltet. Im Betrieb des Gebäude hat sich dies als nachteilig (teilweise im Winter bei Schneelage nicht vollständig nutzbar) herausgestellt. Deshalb soll die oberste Etage ebenfalls überdacht werden. Somit entsteht das im Bebauungsplan festgesetzte fünfte Geschoss.

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 sowie Neherstraße) erschlossen. Abgehend von der Neherstraße sollen die Grundstücke Zeppelinring 13 und 15 über eine neue Stichstraße erschlossen werden.

Die übrigen Grundstücke im rückwärtigen Planbereich (Prinz-Eugen-Weg 15, 16, 17, 18, 20, 22 und 24) werden über den verlängerten Prinz-Eugen-Weg erschlossen. Diese Maßnahme wird von den Investoren entsprechend den Vorgaben der Stadt Biberach hergestellt und im Anschluss an die Stadt Biberach kostenfrei übereignet. Im Gegenzug übernimmt die Stadt Biberach die Straßenbaulast (Unterhaltung/ Instandhaltung).

Um die Fuß- und Radwegverbindung am Zeppelinring zu verbessern, wird die Verkehrsfläche verbreitert. Durch Baumpflanzungen, wie schon beim Ärztehaus und vor dem Neubau des Bürogebäudes der Kreissparkasse, wird der Verkehrsraum qualitativ aufgewertet.

Für den Fußgänger besteht die Möglichkeit, das Quartier über den verlängerten Prinz-Eugen-Weg zu queren und den Geh- und Radweg entlang des "Ratzengraben" zu erreichen. Ebenso erfolgt eine Gehweganbindung an die Neherstraße (zur Erweiterung des Parkhauses Ulmer Tor).

Die erforderlichen Stellplätze werden vorwiegend in Halbtiefgaragen nachgewiesen. Ein untergeordneter Teil der Parkierung erfolgt auf oberirdischen Stellplätzen.

Das Parkhaus Ulmer Tor wird über die Neherstraße erschlossen. Dort können ca. 260 Stellplätze realisiert werden. Entlang der von der Neherstraße abgehenden Stichstraße sind 7 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Ausweisung eines höheren Anteils an öffentlichen Stellplätzen ist aufgrund der Nähe zum Parkhaus nicht erforderlich.

6.4 Freiflächen

Die nicht überbauten Flächen entlang des Zeppelinrings werden in der gleichen Qualität wie die Vorflächen des Ärztehauses und des Neubaus der Kreissparkasse gestaltet. Durch die Neupflanzung von Bäumen entlang des Zeppelinrings wird dieser Außenraum zusätzlich aufgewertet.

Die nicht überbauten Flächen in Quartiersmitte sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Bereits vorliegende Gestaltungspläne für das Wohnquartier weisen eine extensive Dachgestaltung der Tiefgarage aus. Hierdurch wird ein attraktives Wohnumfeld geschaffen.

6.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Sowohl für das Dienstleistungsgebäude am Zeppelinring als auch für die Wohn- und Dienstleistungsgebäude im rückwärtigen Quartiersteil wurden/werden über Mehrfachbeauftragungen baugestalterische Qualitäten angestrebt und erreicht. Über städtebauliche Verträge werden die in diesen Verfahren erarbeiteten Projekte abgesichert. Aus diesem Grund kann auf detaillierte Festsetzungen im bauordnungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes verzichtet werden.

7. Umwelt

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf dem Zeppelinring sowie auf der Bahntrasse werden die Grundstücke als lärmvorbelasteter Bereich ausgewiesen. Mit einer Schalltechnische Untersuchung (Dr. Brenner, Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden vom 25.02.2014) wurden Belastungen von bis zu 80 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

Für das Plangebiet wurden zwei artenschutzrechtliche Prüfungen gemäß BNatSchG durchgeführt.

- Büro Umweltkonzept vom Januar 2014 für Zeppelinring 15:
Die Erstellung dieser Artenschutzprüfung wurde durch den Investor veranlasst, weil die Gehölzrodung ausdrücklich gewünscht war. Als Ausgleich für den Verlust potentieller Quartiersstrukturen (auf den Grundstücken zu Zeppelinring 15 gehörig) wurden im näheren Umfeld (Auf Flst.1295, entlang Eisenbahnstraße, auf Flst.1273, entlang Ratzengraben) 5 Fledermausflachkästen sowie 12 Vogelnistkästen installiert.
- Büro Grünwerk vom 20.08.2014 für die restlichen Grundstücke im Geltungsbereich:
Verbotstatbestände liegen nicht vor. 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 .

Bei den gegenständlichen Baugrundstücken handelt es sich um Wohnbaugrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie um eine Gewerbebrache. Die Neubebauung mit Dienstleistungs-und Wohngebäuden 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.

Sämtliche Dächer im Plangebiet werden als Flachdächer gestaltet, die eine Installation von Solaranlagen (Solarthermie + Photovoltaik) mit optimierter Ausrichtung zulassen. 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. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich vorwiegend in Privateigentum. Im Rahmen eines Erschließungsvertrages soll die Verlängerung des Prinz-Eugen-Weges geregelt werden. Eine Einigung über die dafür erforderlichen Flächen konnte erreicht werden.

11. 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