

Begründung zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Gaisentalstraße / Grüner Weg"

(Plan-Nr. 928/23, Index 1, im Maßstab 1:500 vom 30.09.2015)

Entwurf vom 30.09.2015

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Biberach an der Riß ist bestrebt, ihre Innenentwicklungspotentiale zu nutzen. Insbesondere das innerstädtische Wohnen bildet einen wichtigen Baustein einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Stadtentwicklung. In Zusammenarbeit mit der Reisch Projektentwicklung GmbH & Co. KG wurde für den Bereich Gaisentalstraße / Grüner Weg im Dezember 2013 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Ziel war es, Ideen für eine Wohnbebauung mit einer hohen Wohn-, Wohnumfeld- und Gestaltqualität zu erlangen. Das Plangebiet liegt direkt an der Gaisentalstraße, einer wichtigen Zufahrtsstraße in die Innenstadt auf der gegenüberliegenden Seite der Friedenskirche. Damit befindet sich das Plangebiet an einer städtebaulich markanten und bedeutenden Stelle. Der Siegerbeitrag aus der Mehrfachbeauftragung soll nun realisiert werden. Das Vorhaben sieht den Bau von sechs Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage vor.

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grüner Weg West – Krankenhausbereich“ (Teilgebiet I), I. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 12.04.1978). Die planungsrechtlichen Festsetzungen stehen der städtebaulichen Konzeption entgegen, daher soll der Bebauungsplan geändert werden.

Zur Sicherung des markanten Städtebaus und da das Vorhaben konkret vorliegt und umgesetzt werden soll, wird die Änderung des Bebauungsplans durch einen vorhaben-

bezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB inklusive Vorhaben- und Erschließungspläne durchgeführt.

Die Stadt Biberach an der Riß hat daher am 22.06.2015 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gaisentalstraße / Grüner Weg“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,39 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet der Stadt Biberach an der Riß, ca. 1 km von der Innenstadt entfernt. Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit ein Wohnhaus sowie eine große Stallung, ein kleinerer Schuppen sowie Nebengebäude (Garagen). Die Gebäude werden derzeit teilweise noch für eine Tierhaltung genutzt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grüner Weg West – Krankenhausbereich“ (Teilgebiet I), I. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 12.04.1978) sind für das Plangebiet u.a. eine Wohnbebauung sowie Stellplatzflächen festgesetzt.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 0,39 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 0,28 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m² und damit unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet werden auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird jedoch verzichtet.

Durch das Vorhandensein eines konkreten Vorhabens welches durch den Bebauungsplan umgesetzt werden soll, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan, inklusive Vorhaben- und Erschließungspläne, aufgestellt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet „Gaisentalstraße / Grüner Weg“ als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Daher ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

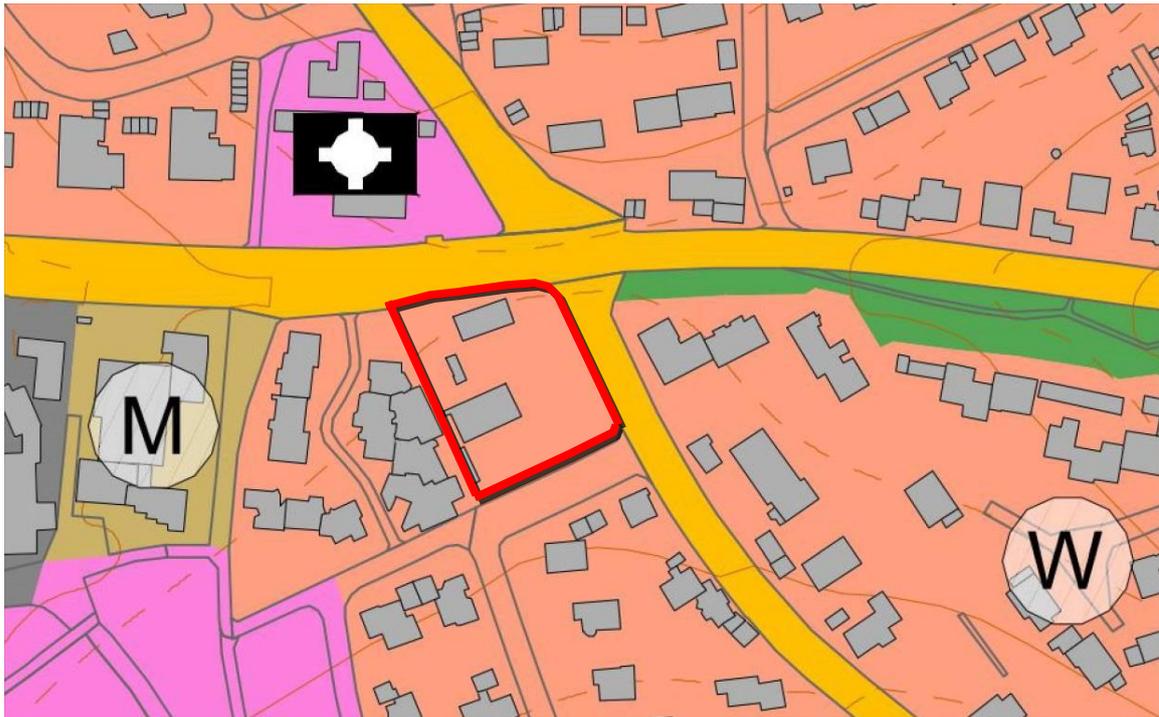


Abbildung 1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach 2020, 3. Änderung, rechtswirksam seit April 2015, Abgrenzung Plangebiet in rot

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grüner Weg West – Krankenhausbereich“ (Teilgebiet I), I. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 12.04.1978).

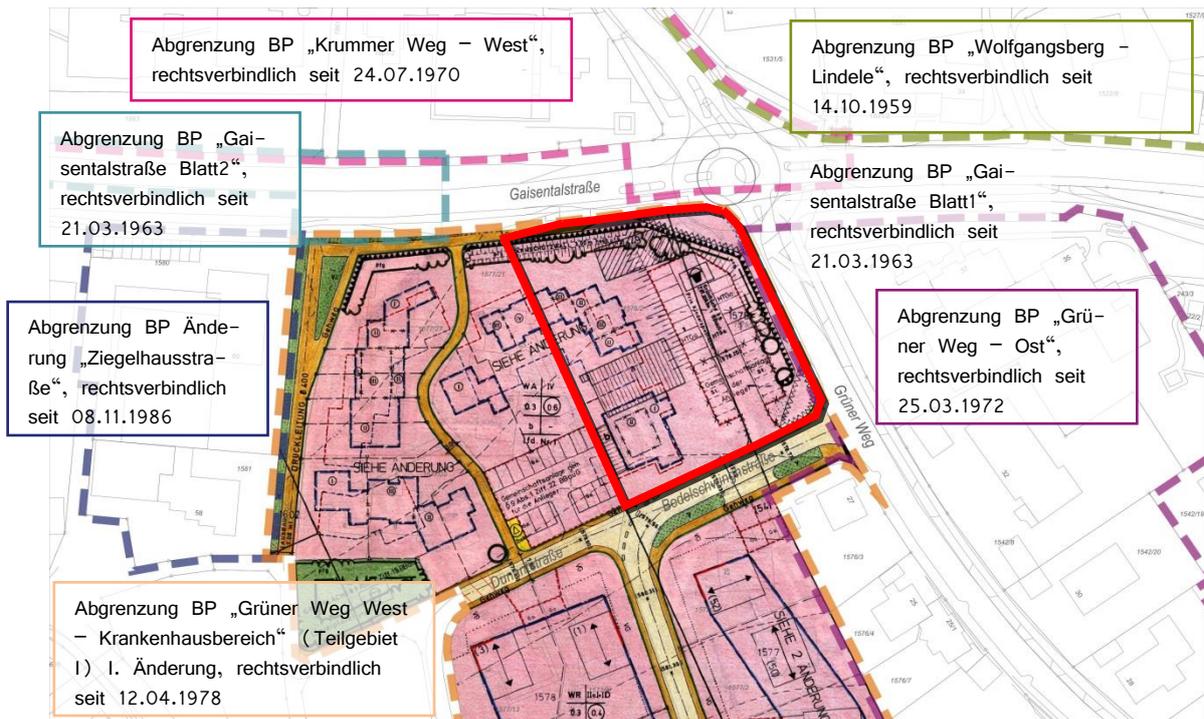


Abbildung 2 Übersicht über bestehende und angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne, Abgrenzung Plangebiet in rot

Östlich angrenzend besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grüner Weg – Ost“ (rechtsverbindlich seit dem 25.03.1972). Nördlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gaisentalstraße Blatt 1“ (rechtsverbindlich seit dem 21.03.1963) sowie der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Krummer Weg – West“ (rechtsverbindlich seit dem 24.07.1970) an das Plangebiet.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „Grüner Weg West – Krankenhausbereich“ Teilgebiet I, I. Änderung für den maßgeblichen Geltungsbereich unwirksam.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Biberach an der Riß ist große Kreisstadt und liegt im nördlichen Oberschwaben. Die Stadt ist Mittelzentrum und liegt ca. 40 km südlich von den Oberzentren Ulm bzw. ca. 40 km nördlich von Ravensburg in der Region Donau-Iller. Der wichtige Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraßen B 465, B 312 und B 30 befindet sich südlich der Stadt. Die Bundesautobahn A7 liegt rund 25 km in östlicher Richtung ent-

fernt. Eine weitere wichtige Verkehrsanbindung ist die Bahnverbindung Ulm-Friedrichshafen.

Das Plangebiet selbst liegt im westlichen Stadtgebiet direkt an der Gaisentalstraße, einer wichtigen Einfahrtstraße in die Innenstadt. Die Innenstadt liegt in ca. 1 km Entfernung in östlicher Richtung.

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich zählt die Stadt zur Großlandschaft „Donau-Iller-Lech-Platte“ und dem Naturraum „Riß-Aitrach-Platten“. Das Landschaftsbild ist durch die riß- und mindelzeitlichen Vereisungen des Rheingletschers geprägt. Die Landschaft ist leicht gewellt und wird durch typische Erscheinungsformen wie Schmelzwasserrinnen, Toteislöcher oder Drumlins bestimmt. Darunter liegt eine mächtige eiszeitliche Schotterdeckungsfläche, die zum Teil in Hanglagen aufgeschlossen ist. Im Bereich der Riß wird der Ackerbau durch eine Lössbedeckung begünstigt. Ansonsten dominiert die Grünlandnutzung mit Wiesen und Weiden. Waldflächen kommen als vereinzelte Inseln vor. Vorherrschend ist ein Fichtenbestand. Das Stadtgebiet liegt beidseitig der Riß.

4.3 Topographie

Das Plangebiet steigt von Norden von einer Höhe von ca. 575 m ü. NN nach Süden auf eine Höhe von ca. 580 m ü. NN hin leicht an.

4.4 Bestehende Nutzung

Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit ein Wohnhaus sowie eine große Stallung, ein kleinerer Schuppen sowie Nebengebäude (Garagen). Die Gebäude werden derzeit teilweise noch für eine Tierhaltung genutzt. Die Freiflächen um die Gebäude sind überwiegend unbefestigt. Der östliche Bereich des Plangebiets ist als Rohbodenfläche angelegt und wird als Parkierungsfläche für Autos genutzt. Ein Teil des Plangebiets dient als Grünlandweide. Des Weiteren sind verschiedene Bäume und Ziersträucher vorhanden.

Nördlich des Gebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Gaisentalstraße, befindet sich die Friedenskirche, ein moderner Kirchenbau aus den 1960er Jahren. Dieser nimmt mit dem pyramidenähnlichen Glockenturm eine sehr markante Stellung in dem Kreuzungsbereich Gaisentalstraße / Grüner Weg / Krummer Weg ein. Im Osten und Westen des Plangebiets setzt sich eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung mit

Mehrfamilienhäusern fort. Nach Süden nimmt die Geschossigkeit ab und dominierend sind Einfamilienhäuser.

4.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 1576/2 und 1576/1 welche sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden sowie das Flurstück Nr. 242 welches nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt.

Der Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne umfasst das Flurstück Nr. 1576/2 vollständig sowie teilweise das Flurstück Nr. 1576/1.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Rahmenbedingungen

In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt wurden als Rahmenbedingungen der Mehrfachbeauftragung u.a. eine kleinteilige Bebauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern, eine Abstufung der Geschossigkeit von der Gaisentalstraße hin zur Dunanstraße von drei Vollgeschossen auf zwei Vollgeschosse, ein flaches oder flachgeneigtes Dach sowie die Unterbringung der überwiegenden Zahl der Stellplätze in einer Tiefgarage formuliert. Die Erschließung des Plangebiets sollte über die Straße „Grüner Weg“ erfolgen.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung haben sechs Architekturbüros im Frühjahr 2014 Entwürfe für eine Bebauung erarbeitet. Das Preisgericht, unter Federführung von Herrn Baubürgermeister Kuhlmann, entschied sich in der Sitzung am 27.03.2014 für den Entwurf der Architekten am Weberberg aus Biberach an der Reiß.

Für die Mehrfachbeauftragung war der Ausbau des Minikreisverkehrs zum Kleinen Kreisverkehr und der dafür erforderliche Flächenbedarf im nordöstlichen Bereich des Plangebiets noch nicht als Rahmenbedingung formuliert. Aufgrund dieser veränderten Ausgangslage musste der Siegerentwurf aus der Mehrfachbeauftragung überarbeitet werden. Die überarbeitete Konzeption ist nun Grundlage der Vorhabensplanung.

5.2 Städtebau

Im Plangebiet ist der Bau von sechs Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage geplant. Der Siegerentwurf verfolgt das Ziel einer identitätsstiftenden Quartiersbil-

dung unter Beachtung wichtiger städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Grundsätze. Die kleinteilige Bebauung mit einer Kombination von Zeilen- und Punkthäusern ermöglicht ein optimales Wohnungsgemenge; von der kleinen 2-Zimmer-Wohnung bis hin zur großzügigen Penthouse-Wohnung. Insgesamt sind ca. 34 Wohneinheiten vorgesehen. Die Grundrissgestaltung berücksichtigt eine lärmschutztechnische Optimierung.

Durch die konkave Ausrichtung der beiden Baukörper an der Gaisentalstraße wird eine prägnante Ecklösung für das Quartier erreicht. Durch eine erhöhte Eingangssituation wird auf die vorhandene Topographie reagiert. Die Bewohner werden weg von der Straße über ein Plateau in die Gebäude geführt und das Quartier wird mit einem Sockel gefasst. Durch die Ausbildung einer artifiziellen „Mauer“ an den Rändern des Quartiers entsteht ein parkartiges Wohnen im Innenbereich.

5.3 Erschließung

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den Grünen Weg. Alle Gebäude sind mit einem direkten Zugang und mit einem Aufzug an die Tiefgarage barrierefrei angeschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit einer Wartespur geplant. Die Sichtbeziehungen auf den Grünen Weg sind somit gewährleistet.

Eine ebenerdige Zufahrt, beispielsweise für Feuerwehr, Umzüge oder Krankentransporte und der oberirdischen Stellplätze ist von der Bodelschwinghstraße aus vorgesehen.

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen „Gaisentalstraße“, „Grüner Weg“ und die „Bodelschwinghstraße“, welche direkt an das Plangebiet grenzen, voll erschlossen. Die überörtliche Anbindung ist durch die Gaisentalstraße, welche in ca. 600 m Entfernung an die B 312 anbindet gegeben. Die Gaisentalstraße selbst ist eine wichtige Einfahrtstraße in die Innenstadt Biberachs.

Im Kreuzungsbereich der Gaisentalstraße mit dem Grünen Weg besteht ein Minikreisverkehr. Aufgrund verkehrstechnischer Konflikte in diesem Bereich ist geplant, den Minikreisverkehr zu einem kleinen Kreisverkehr auszubauen. Im Bebauungsplan werden die zur Ertüchtigung des Minikreisverkehrs notwendigen Flächen gesichert.

Solange die öffentliche Verkehrsfläche noch nicht für den Ausbau des Kreisverkehrs benötigt wird, wird dieser Bereich für Zuwege und die Tiefgaragenzufahrt mit Grünflächen genutzt.

Die fußläufige Erschließung des Plangebiets ist gegeben. Unmittelbar nördlich des Gebietes liegt die Bushaltestelle Gaisental/Friedenskirche der Linie 2 der Stadtwerke Biberach GmbH.

6.2 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet sind Hausanschlussleitungen für Gas- und Wasser sowie Stromkabel vorhanden. Im Zuge des Baugesuchs müssen die erforderlichen Auflagen für Sicherheit und Brandschutz nachgewiesen werden.

Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern ist oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist.

Für das Bauvorhaben wurden eine Baugrunduntersuchung sowie ein Sicker Versuch in einer Schürfgrube durchgeführt. Als Ergebnis des Sicker Versuchs wurde eine Durchlässigkeit des anstehenden Decklehms an der Grubensohle (3,60 m u. GOK) von $k_f < 6,8 \times 10^{-8} \text{ m/s}$ nachwiesen. Bei den im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Bohrungen wurden bis in Tiefen von ca. 9,0 m u. GOK (Endtiefe Bohrung) lediglich Böden mit sehr geringen Durchlässigkeiten (Lehm, Schluff) angetroffen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist somit aufgrund der anstehenden undurchlässigen Böden nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Vorfluter zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser sind nicht vorhanden. Derzeit wird das Plangebiet im Mischsystem entwässert. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aufgrund dieser Rahmenbedingungen nicht möglich.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Gaisentalstraße / Grüner Weg“ wurden in einer artenschutzrechtlichen Einschätzung die Belange gemäß § 44 BNatSchG untersucht. Die Untersuchung „Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstr. 49‘ in Biberach, SeeConcept

Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen, 12.06.2015, 12.09.2015“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Im Plangebiet wurden am 12.06.2014, 16.06.2014 und 10.06.2015 jeweils zwei Begehungen hinsichtlich der Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln vorgenommen. Um Fledermäuse nachzuweisen, die sich nicht im Innenraum aufhalten, sondern in Spalten an der Außenwand (hinter der Regenrinne o.ä.) wurde zusätzlich am 18.06.2014 eine Ausflugskontrolle durchgeführt. Zur Absicherung des Vorkommens der Zauneidechse fanden am 07.09.2015 und am 12.09.2015 zusätzliche Begehungen im Bereich der Rohbodenfläche im östlichen Randbereich statt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Biberach und ist von dichter Besiedlung und hochfrequentierten Straßen umgeben.

Die Stallungen und insbesondere das Wohngebäude des Plangebietes sind aus naturschutzfachlicher Sicht für die Vogelwelt, als auch für Fledermäuse, gegenwärtig ohne besondere Bedeutung (durchschnittliche „mittlere“ Bedeutung). So konnten hier lediglich 3 Arten mit Brutvorkommen bzw. konkretem Brutverdacht (Amsel, Haussperling und Hausrotschwanz) festgestellt werden.

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

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

Durch die Anbringung von Nistkästen kann eine Aufwertung des Plangebietes für höhlenbrütende Arten erfolgen.“

[Artenschutzrechtliche Einschätzung § 44 BNatSchG Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstr. 49‘ in Biberach, SeeConcept Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Uhldingen, 12.06.2015, 12.09.2015]

Die Minimierungsmaßnahmen „Anbringung von Nistkästen“ und „zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abbrucharbeiten“ werden in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

7.2 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen, die auf die geplante Wohnbebauung einwirken, zu ermitteln und zu beurteilen. Das Plangebiet ist von Verkehrslärm der Gaisentalstraße und des Grünen Wegs betroffen, welche als maßgebliche Lärmquelle erachtet werden. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden in zwei Planungsvarianten (Mini- bzw. kleiner Kreisverkehr) die Auswirkungen auf das Plangebiet dargestellt. Die „Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstraße / Grüner Weg‘ in Biberach, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Büro Stuttgart, Projekt 1689/1, 23.09.2015“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gaisentalstraße / Grüner Weg“ in Biberach an der Reiß kann wie folgt zusammengefasst werden (*Hinweis: die Kapitelangaben beziehen sich auf die Schalltechnische Untersuchung selbst*):

„Zur Beurteilung der künftigen Situation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Der Bebauungsplan 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 den umliegenden Straßen, für 2 Varianten anhand der RLS-90 berechnet. Die Straßenverkehrszahlen, die den Berechnungen zugrunde liegen, beruhen auf Angaben seitens der Stadt Biberach.

An der geplanten Bebauung ist bei Variante 1 (mit bestehendem Minikreisverkehr) mit Beurteilungspegeln tags bis zu 70 dB(A) und nachts bis zu 59 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags um bis zu 15 dB(A) und nachts um bis zu 14 dB(A) überschritten.

An der geplanten Bebauung ist bei Variante 2 (mit kleinem Kreisverkehr) mit Beurteilungspegeln tags bis zu 73 dB(A) und nachts bis zu 63 dB(A) zu rechnen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden um bis zu 18 dB(A) überschritten. An den von über 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts betroffenen Fassaden werden keine schutzbedürftigen Räume bzw. keine Fenster vorgesehen.“

Folgende Lärmschutzmaßnahmen sind vorgesehen. Sie berücksichtigen den Ausbau des Kreisverkehrs (Variante 2), d.h. den aus lärmschutztechnischer Sicht ungünstigeren Fall, der zu höheren Pegelwerten führt:

- „Am Gebäude B werden entlang der Nord- und Ostfassade keine schutzbedürftigen Räume bzw. keine Fenster angeordnet.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche am Gebäude B wird ein in Richtung Norden abschirmendes Element vorgesehen (s. Kapitel 4).
- Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen, diese sind in den Anlagen 5 bis 10 dargestellt. Schallgedämmte Lüfter für Schlafräume werden erforderlich, wenn die Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) liegen.“

[Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstraße / Grüner Weg‘ in Biberach, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Büro Stuttgart, Projekt 1689/1, 23.09.2015]

Die Vorschläge zu Lärmschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

8 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Die Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt. Durch die Planung wird unmittelbar angrenzend an vorhandene Baustrukturen eine Neubebauung vorgesehen.

Ökologische Festsetzungen sind:

- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Erschließungswege und offene Stellplätze,
- Dachbegrünung,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- Anbringung von Nistkästen,

- zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abbrucharbeiten.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage und der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung nur eine untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ein. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze (2 Apfelbäume, 3 Fichten und ein Walnussbaum) haben nur einen mittleren bzw. weniger bedeutenden Biotopwert. Um die Auswirkungen auf artenschutzrechtlich geschützte Tiere und Pflanzen einschätzen zu können, wurde eine Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt (siehe Kapitel 7.1). Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, auf diese wird verwiesen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorhanden sind.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude bereits überbaut. Die Wege und Plätze um die Gebäude sind als wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterflächen angelegt. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist eine Rohbodenfläche vorzufinden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 sind die Flächen für eine Überbauung bzw. Stellplatzflächen vorgesehen. Die Planung sieht eine stärkere Versiegelung als bisher vor, jedoch ist mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Fließgewässer Rotbach und Riß sind in ausreichender Entfernung, sodass von keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen ist.

Schutzgut Luft und Klima

Es ist von keinen signifikanten Veränderungen auf das Lokalklima auszugehen. Die geplante Dachbegrünung wirkt sich positiv aus.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Biberach. Das Landschaftsbild wird daher nicht verändert. Das Stadtbild wird durch die qualitätsvolle Architektur und Gestaltung gegenüber dem Bestand positiv beeinflusst.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Gaisentalstraße und des Grünen Weges. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens, insbesondere auf der Gaisentalstraße, ist das Plangebiet von Straßenverkehrslärm betroffen. In einer schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstraße / Grüner Weg‘ in Biberach, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Büro Stuttgart, Projekt 1689/1, 23.09.2015) werden die Auswirkung detailliert untersucht und dargestellt. Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Lärmschutz (z.B. Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) vorzuziehen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit einhergehenden begrenzten Flächenverfügbarkeit sind aktive Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand nicht umsetzbar, da keine Aufstellflächen vorhanden sind. Die erforderliche Höhe würde die Gestaltung des Straßenraums negativ beeinflussen. Zudem wäre eine Lärmschutzwand auch wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen.

Durch die vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sowie eine lärmtechnisch optimierte Grundrissgestaltung können die Wohninnenbereiche, insbesondere die Schlafräume vor Lärm geschützt werden. Zudem werden die Außenwohnbereiche bei Haus B durch aktive Lärmschutzmaßnahmen geschützt um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu sichern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstigen Kulturgüter. Der Abriss der bestehenden Gebäude führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1 Zulässige Vorhaben

Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Zur eindeutigen Sicherung des Vorhabens ist die Festsetzung getroffen. Damit erhält der Vorhabenträger / Investor

als auch die Stadt Biberach an der Reiß klare Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Durchführung des Vorhabens.

1.2 Art der baulichen Nutzung

WA-Allgemeines Wohngebiet

Das Vorhaben sieht den Bau von sechs Wohngebäuden vor. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ohne die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO orientiert sich am rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grüner Weg West – Krankenhausbereich“ (Teilgebiet I), I. Änderung (rechtsverbindlich seit dem 12.04.1978) und an den umgebenden Nutzungen.

Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sollen im Plangebiet weiterhin nicht realisiert werden können. Sie entsprechen nicht der gewünschten Gebietscharakteristik und unterstützen auch nicht die gewünschte Nutzung, daher werden sie im Textteil des Bebauungsplans als unzulässig aufgeführt.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Stadtbild wird besonderer Wert gelegt.

1.3.1 Obergrenze der Grundflächenzahl

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 bis zu einem Wert von 0.8 wurde getroffen, da die Konzeption eine flächensparende Organisation der Stellplätze in einer Tiefgarage vorsieht. Die Überschreitung dient einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung. Zudem ist mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen, da das Plangebiet bisher teilweise bereits überbaut ist.

1.3.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Vorhabensplanung reagiert in ihrer Geschossigkeit auf die Bebauung in der Nachbarschaft und ermöglicht durch die Ausbildung eines Staffelgeschosses bei vier Gebäuden einen vielfältigen Wohnungsmix. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist auf das Vorhaben abgestimmt. Es wird in eine maximale Gebäudehöhe 1 für das oberste Geschoss und in eine maximale Gebäudehöhe 2 für das darunterliegende Geschoss unterschieden, um eine Abstufung der Geschosse zu sichern.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe trägt zur Gliederung des Plangebiets bei. Entlang der Haupterschließungsstraßen sind Gebäude mit drei Vollgeschossen vorgesehen, im Inneren sowie als Übergang zur Nachbarbebauung sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen geplant. Zusätzlich zu den Vollgeschossen ist bei Häusern A, F, E und D ein zurückversetztes Dachgeschoss geplant, welche durch die Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit mit der überbaubaren Grundstücksfläche Berücksichtigung finden.

1.4 Höhenlage

Aufgrund der topografischen Situation wird durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in m ü. NN) sichergestellt, dass die Ausbildung eines Sockels gegenüber dem Straßenniveau der Vorhabensplanung entspricht und nicht zu einer unerwünschten Überhöhung im Bereich Gaisentalstraße führt.

1.5 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist auf die kleinteilige Bebauung aus sechs Mehrfamilienhäusern abgestimmt. Die Bebauung orientiert sich an der offenen Struktur aus Einzelhäusern der angrenzenden Wohnbebauung.

1.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück definiert ist und entsprechen der gewünschten Baukubatur. Die einzelnen Baufelder lassen einen offenen und durchgängigen Freiraum entstehen. Blickbeziehungen werden gewahrt. In Verbindung mit der maximalen Gebäudehöhe wurde die Ausbildung eines zurückversetzten Dachgeschosses bei den Häusern A, F, E und D berücksichtigt.

1.6.1 Sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten um bis zu 1,00 m ist im Vorhaben begründet. Durch die Festsetzung werden beispielsweise Eingangsüberdachungen berücksichtigt, welche ein festes Gestaltungselement der Fassade sind und sich nicht wesentlich auf die Gebäudekubatur auswirken. Diese sind vorstellbar, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung zu befürchten wäre. Auch stehen sie der Gesamtkonzeption nicht entgegen.

Entlang der Gaisentalstraße und des Grünen Wegs sind aufgrund der topografischen Situation Treppenanlagen und Rampen zur fußläufigen Erschließung geplant. Auch sind überdachte Fahrradabstellplätze in diesem Bereich vorgesehen. Diese Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorstellbar.

1.6.2 Offene Stellplätze und Tiefgaragen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf dem Baugrundstück in ausreichender Form gewährleisten. Um die Freibereiche von parkenden Autos möglichst freizuhalten, sind offene Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Dadurch kann auch der Straßenraum an der städtebaulich markanten Stelle übersichtlich und ansprechend gestaltet werden. Die Planung sieht den Bau einer Tiefgarage vor, welche von allen Gebäuden zugänglich ist. Da diese eine größere Ausdehnung einnimmt als die darüber liegenden Geschosse, wurde hierfür eine gesonderte Festsetzung getroffen.

1.6.3 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Freibereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Die Vorhabensplanung sieht daher ausreichend Abstellflächen für beispielsweise Fahrräder im Untergeschoss bzw. in gestalterisch integrierten Bereichen vor. Die Festsetzung soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Ausgenommen von dieser Regelung sind überdachte Fahrradabstellplätze, Mülleinhäuser sowie Spielgeräte für einen Kleinkinderspielplatz. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

1.7 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Einmündungsbereich des Grünen Wegs in die Gaisentalstraße dienen der Ertüchtigung des Minikreisverkehrs zu einem kleinen Kreisverkehr. Die Flächen liegen größtenteils außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, da sie unabhängig vom geplanten Vorhaben der gesamtstädtischen Verkehrskonzeption dienen. Die Regelungen zum Bereich ohne Ein- und Ausfahrt bzw. Einfahrtbereich dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen und berücksichtigen die Zufahrt zur Tiefgarage vom Grünen Weg und eine Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze.

1.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird die bauliche Struktur, eine kleinteilige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, in Zusammenhang mit der Festsetzung der Bauweise gesichert. Die Begrenzung der Zahl der Wohnung trägt auch zur gestalterischen Qualität des Gebiets bei.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.9.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Die Festsetzung wurde getroffen um die in den Mischwasserkanal einzuleitende Regenwassermenge weitestgehend zu reduzieren. Durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

1.9.2 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Die in den Mischwasserkanal einzuleitende Regenwassermenge kann so reduziert werden.

1.9.3 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche (weiße) Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Durch gelbes Licht (z. B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung der Nachtinsektenfauna praktisch vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren.

1.9.4 Minimierungsmaßnahme 1: Anbringung von Nistkästen

Durch das Anbringen von Nistkästen kann der durch Fällung von Gehölzen entstehende Verlust von potentiellen Quartiersstrukturen für Höhlenbrüter (Vögel,

Fledermäuse) ausgeglichen werden. Zudem kann eine Aufwertung des Plangebietes für höhlenbrütende Arten erfolgen.

1.9.5 Minimierungsmaßnahme 2: Zeitliche Beschränkung von Rodungs- und Abbrucharbeiten

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist die Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden, mit Ausnahme des Wohnhauses nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

1.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

Durch den Straßenverkehrslärm insbesondere auf der Gaisentalstraße und auch im Bereich Grüner Weg ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tages- und im Nachtzeitraum. Das Plangebiet liegt bei der Planungsvariante „Kleiner Kreisverkehr“ maximal im Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109.

Die Planungsvariante „Kleiner Kreisverkehr“ führt zu höheren Pegelwerten an den stark belasteten Fassaden. Um einem späteren Ausbau des Mikrokreisverkehrs aus schalltechnischer nicht entgegenzustehen, werden die Schallschutzmaßnahmen für den ungünstigeren Fall getroffen.

Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein aktiver Lärmschutz (z.B. Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen) vorzuziehen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit einhergehenden begrenzten Flächenverfügbarkeit sind aktive Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise in Form einer Lärmschutzwand nicht umsetzbar, da keine Aufstellflächen vorhanden sind. Die erforderliche Höhe würde die Gestaltung des Straßenraums negativ beeinflussen. Zudem wäre eine Lärmschutzwand auch wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen.

Je nach Beeinträchtigung des Plangebietes wurden entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Heine + Jud Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 zugewiesen.

Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Tages-Gesamtpegel durch alle Schallquellen bestimmt. Die erforderliche Schalldämmung der Fensterflächen ergibt sich in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und der geplanten Raumnutzung. In den Lärmpegelbereichen II bis III genügen üblicherweise Fenster der Schallschutzklasse 2. Fenster, die den Konstruktionsmerkmalen der Klasse 2 entsprechen, werden bereits aufgrund von Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten vorgesehen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist eine genaue Berechnung der Fensterklassen erforderlich.

Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Die Bedeutung der Frischluftzufuhr ist unter anderem aus Gründen der Hygiene und der Begrenzung der Luftfeuchte hoch. Im Tagzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine Stoßlüftung durch ein kurzzeitiges Öffnen der Fenster zugemutet werden kann. Im Nachtzeitraum sollten dagegen insbesondere Räume, die dem Schlafen dienen, über eine ausreichende, vom Handeln der Bewohner unabhängige, Frischluftzufuhr verfügen.

Der im Plan dargestellte Bereich Pegelwert mehr als 50 db(A) nachts kann nur eingeschränkt aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen und Behandlung der Reflexionen mit den Pegelwerten der Einzelberechnung verglichen werden. Maßgeblich für die Beurteilung sind die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung, der Anlage 5-10 der schalltechnischen Untersuchung.

Um für die geplanten Außenwohnbereiche eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten sind im Tagzeitraum auch Terrassen, Balkone etc. zu schützen. Im Tagzeitraum soll ein Beurteilungspegel von 62 db(A) nicht überschritten werden, daher ist bei Haus B ein abschirmendes Element erforderlich.

Da Haus B das am Kreisverkehr nächst gelegene Gebäude ist und somit am stärksten von Lärmeinwirkungen betroffen ist, wird eine geeignete Grundrissgestaltung vorgesehen und es werden entlang der Nord- und Ostfassade keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet.

Auf die „Schalltechnische Untersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Gaisentalstraße / Grüner Weg‘ in Biberach, Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Büro Stuttgart, Projekt 1689/1, 23.09.2015“ wird verwiesen.

10 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dach- und Fassadengestaltung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die Dachgestaltung ist auch auf die Umgebung abgestimmt.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie sehr stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Durch die Festsetzung wird der hohe gestalterische Anspruch an das Wohngebiet berücksichtigt.

Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmer werden dadurch vermieden.

2.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter

2.3.1 Müllbehälterstandplätze

Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.

2.4 Führung von Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnnutzung widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschieden Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden kann. Durch diese

Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung auf ein Minimum begrenzt werden.

2.4 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung entspricht der „Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Stadt Biberach und den Ortsteilen vom 1. Juli 1997“

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,39 ha großen Plangebiets verteilen sich folgendermaßen:

Fläche Wohngebiet:	ca.	3.530 m ²
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>ca.</i>	<i>2.820 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	340 m ²

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Das Flurstück Nr. 1576/2 befindet sich in Privatbesitz. Durch einen Tauschvertrag geht das Grundstück in das Eigentum der Reisch Projektentwicklung GmbH über. Das Flurstück Nr. 1576/1 ist in städtischem Besitz. Dieses geht, mit Ausnahme der Flächen, die für die Ertüchtigung des Kreisverkehrs notwendig sind, in das Eigentum der Reisch Projektentwicklung GmbH über. Im Kaufvertrag zwischen der Stadt und der Firma Reisch wurde vereinbart, dass die Stadt vom Kaufvertrag zurücktreten kann, sollte die Baugenehmigung nicht bis zum 30.06.2016 vorliegen.

Weitere Regelungen, z.B. zu Materialien und Farben, der Freiflächengestaltung und der Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Tiefgaragenzufahrt sind in dem dem Bebauungsplan beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan ebenso enthalten wie im Durchführungsvertrag.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird attraktiver, innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

Biberach, 30.09.2015



C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt