

## **Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **"Bahnhofstraße 19"**

(Plan-Nr. 932/12, Index 1, im Maßstab 1:500 vom 23.03.2017)

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

In der Biberacher Innenstadt findet seit einigen Jahren ein wichtiger Umstrukturierungsprozess mit Nachverdichtung statt. Entlang des Bismarck- und Zeppelinrings wird eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit wichtigen zentralen Einrichtungen gebaut. Die Neuplanung mit vorhabenbezogenem Bebauungsplan soll u.a. die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Hotels schaffen.

Das Plangebiet wird über das bestehende Straßennetz der angrenzenden B 465 (Bismarckring) erschlossen. Neue Erschließungsstraßen werden nicht vorgesehen.

Topografisch liegt das Plangebiet mitten im Rißtal. Es umfasst ca. 5.100 m<sup>2</sup> und liegt in der Innenstadt zwischen Bahnhof und der Altstadt. Das Gebiet wird im Südwesten durch den Bismarckring, im Südosten durch die Bahnhofstraße, im Nordosten durch die Flurstücke 1317/33 und 1317/34 und im Nordwesten durch die Adolf-Pirring-Straße begrenzt. Das Plangebiet ist bereits bebaut und wurde seit einigen Jahren nur noch gering bzw. in den letzten zwei Jahren in Teilbereichen übergangsweise als Flüchtlingsunterkunft genutzt.

#### **2. Planungsanlass**

In der Biberacher Innenstadt soll im Rahmen einer Grundstücksneuordnung eine Entwicklung von ehemaliger gewerblicher Nutzung zu qualifizierter Kern- bzw. Mischgebietsnutzung durchgeführt werden. Die bereits im Süden entlang des Zeppelinrings begonnene Verdichtung mit drei- bis viergeschossiger Bebauung mit wichtigen zentralen Einrichtungen soll mit dem Ausbau der Hotelanlage weiter geführt werden. Die Fides Biberach Hotel GmbH Co hat am 19.12.2016 einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Flurstück Nr. 1316/8 gestellt.

Alternative Flächen für eine Hotelneuansiedlung in dieser Größenordnung in ähnlich zentraler Lage und mit optimaler Anbindung an das Straßen-, Rad- und Fußwegenetz, den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) bzw. Bahnhof liegen in Biberach nicht vor. Alternativ wäre nur eine Neuausweisung von Hotelflächen am Stadtrand möglich, was allerdings einen erheblich größeren Eingriff darstellen würde, da zusätzlichen Verkehre, in der Regel durch das Kfz, entstehen würden.

Es handelt sich zum Teil um eine Sanierung und Umnutzung bestehender Baustrukturen bzw. zum Teil um einen Neubau in bereits versiegeltem Gebiet. Bei Nichtdurchführung der Planung könnte eine unkontrollierte Entwicklung nach § 34 BauGB – Planen im Bestand – stattfinden. Der weitere Leerstand oder Zwischennutzungen des ehemaligen Bürogebäudes, Abriss oder Neubau wären erheblich weniger lenkbar und schwieriger in die städtebauliche Nutzungsstruktur bzw. das städtische Bild einzufügen. Die ökologische Belastung wäre genauso hoch wie bei der vorliegenden Planung, die Wirkung auf das Stadtbild wäre abhängig vom Investor mit geringen Einflussmöglichkeiten durch die Stadt.

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

Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 19“ handelt es sich um einen bebauten Innenbereich mit Gebäuden und Grundstücken, die teilweise schon länger ungenutzt oder schlecht ausgenutzt sind. Die Flächen sind weitgehend nach §34 BauGB zu beurteilen. Ein Teil der Verkehrsfläche der Adolf-Pirrung-Straße ist Teil des Geltungsbereiches.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Bauflächen als Mischbauflächen dargestellt. Ziele der Landesplanung und Regionalplanung sind nicht berührt.

### **4. Planungsziele**

- Nachverdichtung von Konversionsflächen und Neuordnung der Grundstücke in der Innenstadt mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung
- Erhaltung des örtlichen Fuß-, und Radwegenetzes sowie des Straßennetzes; Rücknahme der Bebauung an der Ecke Bahnhofstraße / Bismarckring für einen besseren Verkehrsablauf für Fußgänger und Radfahrer und bessere Sichtverhältnisse beim Kfz-Verkehr.
- Anpassung der Gebäude an die neu entstehende Baustruktur entlang des Altstadtrings
- Erweiterung des Hotelbettenangebotes der Stadt Biberach

## **5. Planungsinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird aufgrund der zentralen Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt als Kerngebiet festgesetzt. Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten wird entsprechend dem Einzelhandelskonzept und dem Stadtentwicklungskonzept ausgeschlossen. Ziel der Planung ist die Schaffung von gewerblichen Bauflächen für eine Hotelnutzung sowie Wohneinheiten entlang der Adolf-Pirrung-Straße. Die Lage an Bahnhof und ZOB sowie an wichtigen Fußgänger- bzw. Radfahrwegen soll zur Nachhaltigkeit (kurze Wege) beitragen.

Tankstellen werden aufgrund ihrer Emissionen und des Flächenverbrauchs in dieser innenstadtnahen Lage ausgeschlossen. Eigenständige Werbeanlagen von Fremdwerbung werden ausgeschlossen, um das Stadtbild entlang des wichtigen Altstadtrings nicht zu beeinträchtigen.

Spielhallen und Vergnügungsstätten mit Geschäftsräumen, die auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, werden aus Gründen des Jugendschutzes ausgeschlossen, da es sich am Bahnhof um einen wichtigen Schulumsteigepunkt bzw. Schulweg zu allen weiterführenden Schulen handelt.

Wohnungen im MK 2 sind nur unter der Voraussetzung besonderer Lärmschutzmaßnahmen (Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit notwendigen baulichen Lärmschutzmaßnahmen) allgemein zulässig. Entlang des Bismarckrings werden Wohnungen aufgrund der Lärmbelastung weitgehend ausgeschlossen (MK 1).

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Gebäudestellung orientiert sich am Straßennetz und am Bestand. Die Obergrenzen nach § 17 der Baunutzungsverordnung werden beim Maß der baulichen Nutzung komplett ausgenutzt, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Entlang des Bismarckrings werden zwingend drei bis vier Geschosse vorgesehen, um die Bebauung entsprechend dem Gesamtkonzept entlang des Altstadtrings baulich einheitlich zu strukturieren. Entsprechend beträgt die maximale Gebäudehöhe bei vier Geschossen ca. 16,4 m. Bestehende Gebäude werden ebenfalls auf diese Höhen festgeschrieben bzw. es wird eine zusätzliche Wärmedämmung von 0,4 m berücksichtigt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. innerhalb der Baugrenzen können Gebäude ohne Längenbeschränkung an der Grenze angebaut werden, um den Bestand aufzunehmen bzw. eine weitere Nachverdichtung zu erreichen. Nach § 5 Abs. 7 Landesbauordnung werden geringere Grenzabstände bis zu einem Mindestabstand  $\geq 2,5$  m zugelassen, um die heutige Verdichtung auch mit Neubauten erreichen zu können. Die Baugrenzen folgen

weitgehend dem Bestand. Nur an der Ecke Bahnhofstraße / Bismarckring wird die Baugrenze um ca. 4,0 m gegenüber dem Bestand zurückgesetzt, um vor allem dem Fußgänger breitere Bewegungs- und Begegnungsflächen einzuräumen und die Sichtverhältnisse an der Kreuzung zu verbessern.

### **5.3 Verkehrsflächen**

An den angrenzenden bzw. durch das Plangebiet führenden öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan keine Veränderungen vorgenommen. Über den Bestand hinausgehende weitere Zufahrten werden von der Bahnhofstraße und vom Bismarckring her ausgeschlossen, um den Verkehrsfluss auf diesen verkehrswichtigen Straßenabschnitten nicht zu stören.

### **5.4 Freiflächen und Grün**

Freiflächenfestsetzungen beschränken sich in diesem versiegelten Bereich auf die Festsetzung von Dachbegrünung bei Neubauten. Hiermit soll die Erwärmung der Innenstadt verringert und über die Verdunstung und Rückhaltung das Kleinklima verbessert werden.

Da es sich um einen Innenbereich handelt, der bereits weitgehend versiegelt ist, wird entsprechend der „allgemeinen Vorprüfung zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung“ vom 23.01.17 kein ökologischer Ausgleich durch die Maßnahme erforderlich.

### **5.5 Artenschutz**

Eine „allgemeine Vorprüfung zum Artenschutz“ wurde im Vorfeld von Dr. J. Deuschle, , durchgeführt. Der Bericht vom 18.12.2014 ist Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es wird eine Übernahme der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen in den Durchführungsvertrag des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehen.

### **5.6 Gestaltungsfestsetzungen/ örtliche Bauvorschriften**

Es wird ein hoher gestalterischer Anspruch an die Neubebauung gestellt. Das Hochbaukonzept wird daher im Gestaltungsbeirat beraten und im Durchführungsvertrag abschließend geregelt. Im Bebauungsplan beschränken sich die gestalterischen Festsetzungen im Wesentlichen auf die Dachgestaltung, Freiflächengestaltung und Regelungen zu Werbeanlagen.

Um einer Aufheizung der Dächer im Innenstadtbereich entgegenzuwirken und das Stadtbild positiv zu beeinflussen, wird bei Neubauten für Flachdächer eine Dachbegrünung bzw. bei geeigneten Dächern ein heller Farbton vorgeschrieben.

Zur besseren Durchsetzung und aufgrund der Beschränkung auf einige wesentliche gestalterischen Vorgaben werden Bußgelder bei Zuwiderhandlung gegen diese wesentlichen örtlichen Bauvorschriften erhoben.

### **5.7 Entwässerung**

Die Entwässerung des bereits hochgradig versiegelten Innenstadtgebietes erfolgt weiterhin im Mischsystem.

## **6. Klima**

Es handelt sich um ein stark versiegeltes Quartier, das wieder genutzt werden soll. Es sind keine negativen Veränderungen des Klimas durch die Neunutzung zu erwarten. Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung bei Neubauten ist von einer Verringerung der Aufheizung des Stadtklimas und einer teilweisen Rückspeicherung und Verdunstung der Niederschläge auszugehen.

Die Einrichtung eines Hotels in dieser zentralen Lage ermöglicht die alternative Nutzungsmöglichkeit aller Verkehrsmittel, vor allem eine Anreise mit der Bahn.

## **7. Strukturdaten**

Bei den Bauflächen handelt es sich durchweg um bereits bebaute und versiegelte Grundstücksflächen.

<b>Flächenbilanz</b>	<b>Planung</b>
1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 5.098 m <sup>2</sup>
2. Flächenanteil Baufläche Kerngebiet – Bestand	ca. 2.939 m <sup>2</sup>
3. Flächenanteil Verkehrsfläche – Bestand Fahrbahn, mit öffentlichen Parkplatzflächen, Geh- und Radwegen	ca. 2.159 m <sup>2</sup>

## **8. Bodenordnung**

Es ist keine Bodenneuordnung erforderlich.

## **9. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Es erfolgt keine Flächenbilanzierung, da es sich bereits um eine weitgehend bebaute und versiegelte Fläche ohne Vegetationsstrukturen handelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und die Umsetzung der geplanten Neubauvorhaben findet keine weitergehende Versiegelung bzw. kein Eingriff in Natur- und Landschaft statt.

## **10. Zusammenfassung**

Die Stadt Biberach überplant in der Innenstadt zwischen Bahnhof und Altstadt ein bestehendes Stadtquartier. Aufgrund von Umstrukturierungen bei der EnBW wurden deren ehemalige Gebäude nicht weiter genutzt und die Flächen verkauft. Der neue Grundstückseigentümer plant auf dem Gelände Flurstück Nr. 1316/8 die Ansiedlung eines Hotels mit Tiefgarage und entlang der Adolf-Pirrung-Straße Wohnungen. Die Stadt nimmt diese Planung zum Anlass, das Grundstück zwischen Bahnhofstraße, Adolf-Pirrung-Straße sowie Bismarckring mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überplanen.

Alternative Flächen dieser Größenordnung in ähnlich zentraler Lage und mit dieser optimalen Anbindung an das Straßen-, Rad- und Fußwegenetz, den zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und den Bahnhof liegen in Biberach nicht vor. Das Hotel soll die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten in der Innenstadt mit abdecken.

Die Erschließung des Plangebietes ist für alle Verkehrsarten (Kfz, Bahn, Rad und zu Fuß) ideal. Aufgrund der Vorbelastung durch die Verkehrsstraßen und der extremen Versiegelung im Bestand stellt die Planung keinen Eingriff in Natur- und Landschaft dar. Die Umweltauswirkungen der Neuplanung werden als gering eingestuft. Für die bestehenden Umweltbelastungen aus dem Verkehr (Lärm) werden passive Schallschutzmaßnahmen für Aufenthalts- und Schlafräume definiert und festgesetzt.

Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Durchführungsvertrag werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Gewerbelärm und zur Minimierung von Beeinträchtigungen beim Artenschutz festgesetzt.



C. Christ