

Begründung zur

Bebauungsplanänderung

"Rollinstraße / Adenauerallee / Königsbergallee"

(Index 1, im Maßstab 1:500 vom 15.01.2018)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in südlich der Altstadt an der Ecke Rollinstraße / Königsbergallee und umfasst die Flurstücke 1244 und 1244/1. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 0,36 ha.

2 Planungsanlass

Das Landratsamt Biberach beabsichtigt, seine im Stadtgebiet verstreuten Ämter verstärkt am zentral im Stadtgebiet gelegenen Standort Rollinstraße weiter zu konzentrieren. Hierzu soll das Gebäude Rollinstraße 15 samt Nebenanlagen abgebrochen und ein neues, reines Verwaltungsgebäude mit Tiefgarage und offener Stellplatzanlage realisiert werden.

Der Bebauungsplan "Rollinstraße / Adenauerallee / Königsbergallee" steht dem Vorhaben insbesondere durch die Festsetzung eines Mischgebietes und einer Geschossflächenzahl von 1,0, welche für die geplante reine Verwaltungsnutzung zu niedrig ist, entgegen.

3 Planungsziele

Die vorgesehene Bebauungsplanänderung dient der dauerhaften Sicherung der Grundstücke als Standort für öffentliche Verwaltungseinrichtungen und der Nachverdichtung eines zentralörtlichen Standortes als Maßnahme der Innenentwicklung.

4 Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale sind erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auf eine vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

5 Planungsvorgaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung stehen der Planung nicht entgegen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt den Planbereich teils als Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt.

6 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung ist räumlich und inhaltlich auf die Flurstücke 1244 und 1244/1 begrenzt und beschränkt sich dabei auf die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt, ergänzt wurden lediglich Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Hochwasserschutz.

Die Planänderung erfolgt daher als sog. „Schichtenbebauungsplan“. Dabei wird für den Änderungsbereich die Planzeichnung im Sinne eines Deckblattes neu erstellt. Für diesen Bereich gilt fortan die BauNVO 1990. Zudem musste aus plangraphischen Gründen die Nutzungsschablone des verbleibenden Mischgebietes verschoben werden, dies geschieht rein redaktionell und führt zu keinen inhaltlichen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans.

Folgende inhaltliche Planänderungen ergeben sich:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Abgeleitet aus der Bestandssituation ist im Änderungsbereich bislang ein Mischgebiet festgesetzt gewesen. Aufgrund der angestrebten Nutzungsänderung wird künftig eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Verwaltung, ausgewiesen. Hierdurch werden die Flächen planungsrechtlich für die angestrebte Nutzung durch das Landratsamt gesichert. Dies dient der Konzentration der Verwaltung des Landkreises mit seinen wichtigen Dienstleistungen im öffentlichen Bereich am zentral gelegenen, gut erreichbaren Hauptstandort Rollinstraße.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 und die Geschößflächenzahl auf 1,8 erhöht. Hierdurch können die Grundstücke Rollinstraße 13 und 15, analog zu den anderen Grundstücken des Landratsamtes beidseitig der Rollinstraße, baulich stärker ausgenutzt werden. Diese bauliche Dichte ist vertretbar, da entgegen der heutigen Situation auf den Grundstücken künftig keine Wohnnutzung mehr zulässig sein wird.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen orientieren sich nicht mehr an den Bestandsgebäuden, sondern leiten sich direkt aus den umgebenden Straßenzügen ab und bilden einen angemessenen Gebäudeabstand zu den angrenzenden Verkehrsflächen. Um einen an-

gemessenen städtebaulichen Übergang zwischen verdichteter Verwaltungsnutzung und dem benachbarten Wohngebiet zu schaffen, wird zum Karlsbadweg ein leicht erhöhter Gebäudeabstand von 7m vorgesehen.

6.4 Flächen für Stellplätze

Über das Baufenster hinaus sind Stellplätze lediglich auf der Ostseite der Grundstücke zulässig, direkt entlang der Rollinstraße werden diese ausgeschlossen. Dies dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und ermöglicht, die Gestaltungsqualität der Rollinstraße als wichtige Verbindungsstraße mittelfristig zu erhöhen.

7 Umweltbelange

7.1 Umweltauswirkungen

Gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im konkreten Fall entstehen durch die Planänderung gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes jedoch auch keine weitergehenden umweltrelevanten Eingriffe, da dieser bereits eine vollständige Überbauung des Grundstückes zulässt. Die Anwendung der BauNVO 1990 im Änderungsbereich führt dort künftig sogar zu einer geringeren zulässigen Versiegelung von nur noch 80 %.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die vorgesehene Nachverdichtung der überplanten Grundstücke fügt sich ein in die Leitbilder „kompakte Stadt“ und „Stadt der kurze Wege“. Ziel ist unter anderem der Flächenzersiedlung und hohen Pendlerverkehren entgegenwirken. Beides wirkt sich positiv auf die Klimaschutzziele aus. Die für den Planbereich weiterhin wirksamen Festsetzungen sehen eine Dachbegrünung und die Pflanzung von Bäumen in Abhängigkeit der Stellplatzanzahl vor. Die Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und dient somit auch der Klimaanpassung.

Weiterreichende, dem Klimawandel entgegenwirkende beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen im Plangebiet sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

Zum geplanten Abriss des Gebäudes Rollinstraße 15 liegt eine artenschutzrechtliche Einschätzung von Tanja Irg – umweltkonzept (Schwendli) mit dem Hinweis auf ein Einzelquartier der Zwergfledermaus vor. Ein Vollzugshindernis jedoch ausgeschlossen werden, wenn der Gebäudeabbruch der betroffenen Garage im Zeitraum November bis Februar stattfindet. Dies ist auf Baugenehmigungsebene sicherzustellen.

Biberach, 15.01.2018



C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt