

Stadt Biberach
Stadtplanungsamt
Museumstraße 2
88400 Biberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße
Hier: Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 3.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei meine Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplan mit der Bitte um Beachtung im weiteren Verfahren.

- **Art der Nutzung**

Als Art der Nutzung wird im Bebauungsplan ein „Kerngebiet“ nach § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs.1 BauNVO „**vorwiegend** der Unterbringung von handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“. Die nach § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO „sonstigen Wohnungen“ sind demnach nur im untergeordneten Umfang zulässig.

In der Begründung fehlen die städtebaulichen Eckdaten leider komplett. Nachdem aber in sämtlichen Obergeschossen Wohnnutzung vorgesehen ist und die Einzelhandelsnutzung sich auf das Erdgeschoss begrenzt, muss davon ausgegangen werden, dass die Wohnnutzung flächenmäßig die **weitaus vorwiegende** Nutzung im Kerngebiet MK 2 darstellt.

Bei Annahme dieses Umstandes ist die Festsetzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO **fehlerhaft**, da die tatsächliche Nutzung im MK 2 **nicht vorwiegend** der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Das Flächenverhältnis der zulässigen Nutzungen zueinander muss in jedem einzelnen Baugebiet eingehalten werden.

Bei einer Überwiegenden Art der Nutzung je Baugebiet in Form von Wohnen, wie z.B. im MK 2, gegenüber der Nichtwohnnutzung ist tatsächlich von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, je nach Anteil der Wohnnutzung sogar von einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszugehen.

In diesem Fall müsste von einem sogenannten „Etikettenschwindel“ ausgegangen werden und es läge ein grundlegend abwägungsfehlerhafter Bebauungsplan vor, da bei Annahme eines Mischgebietes oder gar eines Allgemeinen Wohngebietes z.B. völlig andere Schutzmaßnahmen für die Wohnnutzung vorgesehen werden müssten.

Gleichzeitig wäre die vorgesehene Einzelhandelseinrichtung mit einer Geschossfläche von 1.400 m² aufgrund ihrer „Großflächigkeit“ in einem Mischgebiet oder in einem Allgemeinen Wohngebiet gar nicht zulässig.

Weiterhin wären in einem Mischgebiet oder in einem Allgemeinen Wohngebiet die gewählten baulichen Dichten gemäß § 17 BauNVO und die GRZ nach § 19.2 BauNVO von rund 1,0 nicht möglich.

Aus vorgenannten Gründen ist die festgesetzte Art der Nutzung als Kerngebiet nach § 7 BauNVO fachlich nicht korrekt und abwägungsfehlerhaft.

Schallgutachten

Das Schallgutachten betrachtet bei der Lärmbelastung lediglich die Auswirkungen auf die Innenräume der Wohnnutzung und schlägt hierzu passive Schallschutzmaßnahmen vor (Grundrissgestaltung und/oder Lüftungseinrichtungen).

Völlig außer Betracht bleiben Schutzmaßnahmen der Dachterrassen, die alle an lärm-belasteten Gebäudeseiten liegen.

Da an den Fassaden und damit auch auf den Dachterrassen laut Schallgutachten Pegel von bis zu 75 dB (tags) auftreten, ist bei einem Aufenthalt auf den Dachterrassen sogar von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Dies stellt auch der Umweltbericht zum Bebauungsplan fest.

Regelgerecht für Freiflächen wären Pegel, die 59 dB (tags) nicht überschreiten. Das Schallgutachten macht hierzu jedoch keinerlei Aussagen.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu Schallschutzmaßnahmen für die Dachterrassen. Hier liegt ein offensichtlicher Abwägungsmangel vor.

Besondere Bedeutung gewinnen die verlärmten Dachterrassen auch vor dem Hintergrund der nach Schallgutachten erforderlichen Grundrissorientierung. Eine lärmabgewandte Belüftung der Wohnungen in den Obergeschossen kann vor dem Hintergrund der gesundheitsgefährdenden Beurteilungspegeln von bis zu 75 dB (tags) an den Außenfassaden wohl nur über diese Dachterrassen stattfinden. Wenn diese aber lärmbelastet sind, wird eine Grundrissorientierung mit einer Belüftung über die lärmabgewandte Seite schwierig, wenn nicht sogar unmöglich werden.

Völlig offen bleibt eine mögliche Grundrissorientierung in den übrigen Bereichen (z.B. 1.OG). Hier ist keine Lüftung über lärmabgewandte Gebäudeseiten möglich. Lösungen, die ausschließlich auf Lüftungen abheben, sind bei den vorhandenen Beurteilungspegeln im gesundheitsgefährdenden Bereich (> 60 dB nachts und/oder 65 dB tags) nicht zulässig. Da die Grundrisse nicht Teil der Auslegung sind, kann zu den im Umweltbericht angeführten „verglasten Loggien“ keine Einschätzung erfolgen.

Außer Betracht bleiben auch die Lärmemissionen der Stellplatzanlage im Hofbereich. Anerkannte Regelwerke wie die „Parkplatzlärmstudie“ müssten zwingend hinsichtlich der Auswirkungen des Lärms von ein- und ausparkenden Autos berücksichtigt werden.

Vorhabenpläne

Zum vorliegenden „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ müssten eigentlich für jedes Baugebiet Vorhabenpläne ausliegen. Tatsächlich liegen aber nur die Vorhabenpläne für die Planung im MK 2 aus und diese nur unvollständig. Da die Grundrisse fehlen kann das Vorhaben im MK 2 nicht in seiner Gänze erfasst und bewertet werden. Zudem widersprechen sich die Darstellungen teilweise (z.B. Fassadendarstellung im EG entlang der Eisenbahnstraße in den Ansichten und der Perspektive).

Für die übrigen Baugebiete (MK 1 und MK 3) wurden offensichtlich gar keine Vorhabenpläne ausgelegt.

Deshalb muss das Verfahren nach § 3.2 BauGB nochmals mit Vorhabenplänen für die Baugebiete MK 1 und MK 3 und mit den vollständigen Plänen für das MK 2 (auch mit Grundrissen) wiederholt werden.

- **Breite Gehweg Eisenbahnstraße auf Höhe MK 2**

Die Breite des Gehweges entlang der Eisenbahnstraße ist mit einer Breite von ca. 1,40 m viel zu schmal und widerspricht den gängigen und anerkannten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06). Die Breite des Gehweges wird nochmals unterschritten, wenn in den Längsparkbuchten Autofahrer die Türen öffnen. Ein behindertengerechtes Aussteigen aus Autos, die in den Längsparkbuchten parken, ist nicht möglich. Hier scheint ein gravierender grundlegender Planungsfehler vorzuliegen, der die zukünftigen Nutzer des Gebäudes nicht berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund, dass zukünftig im neu geplanten Gebäude Senioren und Rollstuhlfahrer wohnen werden und diese wohl auch den Gehweg benutzen, wäre laut RASt 06 eine Gehwegbreite von mindestens 2,30 m bis 2,50 m richtig und fachgerecht. Sinnvoll und angebracht wäre eher eine Breite von 3,0 m, um der besonderen stadträumlichen Situation gerecht zu werden und eine attraktive Wegeverbindung zu schaffen.

Noch besser wäre ein kompletter Entfall der Längsparkbuchten entlang der Eisenbahnstraße. Diese sind ohnehin schwer anfahrbar und verursachen schon jetzt regelmäßig Verkehrsstaus in der Eisenbahnstraße bei Ein- und Ausparkvorgängen. Vor dem Hintergrund, dass zukünftig viele Parkplätze im Hofbereich und in der Tiefgarage geschaffen werden, wäre der Entfall der wenigen Längsparker hinnehmbar. Gleichzeitig dazu sollten die momentan dahinvegetierenden Bäume in der Eisenbahnstraße größere durchwurzelbare Bereiche erhalten. Diese könnten auch unter Baumscheiben angelegt werden.

Mit dem Entfall der Längsparker, größeren und vor allem auch einer größeren Anzahl von Bäumen und einem breiteren Gehweg würde eine stadträumlich angemessene Situation entstehen, die zudem ein gefahrfreies und angenehmes Gehen auf dem Gehweg ermöglicht.

- **Freiflächengestaltung im Hof des MK 2**

Die freiraumplanerischen Defizite, die auf der Ostseite des Gebäudes im MK 2 bestehen, finden leider im Hofbereich ihre Fortsetzung. Es wird ein Maximum an Stellplätzen generiert, scheinbar ohne den geringsten Anspruch an eine ansprechende Freiflächengestaltung. Die vorwiegende Nutzung des Gebäudes, nämlich die Wohnnutzung, bleibt hier komplett unberücksichtigt. Ein Außenbezug für die Wohnenden auf Erdgeschossenebene fehlt völlig. Dies stellt auch der Umweltbericht fest.

Die Freiflächen sind zu 100 % autogerecht und zu 0 % menschengerecht.

Die zukünftigen Bewohner im MK 2 müssen ihr Dasein innerhalb des Gebäudes oder auf den wenigen Dachterrassen fristen, die zudem noch alle verlärmert sind und dadurch keinerlei Aufenthaltsqualitäten haben.

Ein Mindestmaß an Gestaltung könnte z.B. sein, dass -wie in anderen Städten längst üblich- alle 4 bis 5 Stellplätze 1 (mittel)großer Baum gepflanzt wird. Dies würde zumindest der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken und die Bewohner in den Obergeschossen hätten einen Ausblick aus den Fenstern, der so etwas wie Natur vermittelt.

Nachdem auf dem Plankopf der Vorhabenpläne neben den Architekten keine Landschaftsarchitekten genannt sind liegt nahe, dass die Außen- und Freibereiche nicht von entsprechenden Fachingenieuren geplant sind. Sollte dies bei einem Objekt in so

prominenter Lage tatsächlich der Fall sein, wäre dies ein Armutszeugnis für die Stadt Biberach und ließe Rückschlüsse darüber zu, welchen Stellenwert die Freiraumplanung in der Stadt Biberach hat.

- **Dachbegrünung MK 2**

Erfreulich hingegen ist die in den Vorhabenplänen dargestellte Dachbegrünung im MK 2, auch wenn diese nur in „extensiver“ Form vorgesehen ist. Eine Dachbegrünung, die kleinklimatisch positiv wirksam wird und auch bei Starkregenereignissen die anfallenden Regenmengen in relevanter Größenordnung temporär zurückhalten kann, kann indes nur eine „intensive“ Dachbegrünung leisten. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass das MK 2 zu annähernd 100 % versiegelt wird. Eine intensive Dachbegrünung könnte hier eine Minimierungs- und Optimierungsmaßnahme darstellen, die vor allem den im MK 2 wohnenden Menschen zugutekommt.

- **Örtliche Bauvorschriften**

Die rund 100 m lange, weitgehend geschlossene, Fassade im Erdgeschoss des MK 2 zur Eisenbahnstraße wird offensichtlich lediglich durch 3 große Fensteröffnungen (?) gegliedert. Hier sollte unbedingt im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese wenigen Fensteröffnungen, die die einzige Gliederung der Erdgeschossfassade darstellen, nicht durch großflächige Abklebungen verunstaltet werden dürfen und man letztendlich dann über die gesamte Fassade an einer geschlossen anmutenden und abweisenden Wand entlang laufen muss.