

Begründung zum

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Hungergraben / Schlierenbachstraße"

(Plan-Nr. 924/44, Index 2, im Maßstab 1:500 vom 16.01.2018)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kernstadt im Stadtteil Mittelberg. Das Gebiet wird im Norden durch den Eichendorffweg und die Straße Hungergraben, im Süden durch die Schlierenbachstraße begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,9 ha.

2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan 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 u.a. von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch entfällt die Pflicht zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

3 Planungsanlass

Im durch Wohnnutzung geprägten Plangebiet befinden sich untergenutzte gewerbliche Grundstücke, die bisher teilweise nicht überplant worden sind. Hier gab es in der Vergangenheit bereits Anfragen für eine Nachnutzung. Es ist davon auszugehen, dass die Grundstücke zumindest mittel- bis langfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Seit längerem liegt außerdem eine Anfrage des Eigentümers des Flurstücks 1036/10 vor, ob das Privatgrundstück mit einem Einfamilienhaus bebaut werden könnte. Das Flurstück ist im Bebauungsplan „Hungergraben“ jedoch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der vorgesehene Spielplatz ist nicht mehr erforderlich, so dass das Grundstück künftig einer Bebauung zugeführt werden könnte.

Die Anfragen werden zum Anlass genommen, für die entsprechenden Grundstücke sowie das nähere Umfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.

4 Gegenwärtige Situation

4.1 Bestandssituation

In der ersten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts entstanden von der Waldseer Straße ausgehend auf der nördlichen Seite der Schlierenbachstraße kleinere Wohnhäuser mit einer Grundfläche von lediglich 70-90 m². Diese zeichnen sich durch niedrige Traufhöhen und große Dachneigungen bis 55° aus. Die Bebauungsstruktur und die Maßstäblichkeit wurde mit dem Ortsbauplan „Waldseerstraße / Schlierenbachstraße“ nach Südwesten hin fortgeführt. Dennoch entstand im Fortgang eine hiervon abweichende Bebauung sowohl von Wohnhäusern als auch gewerblichen Nutzungen, welche sich deutlich von den historischen Strukturen abgrenzen.

Entlang der Straße Hungergraben fand talseitig seit den 80er Jahren eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und flacherem Dach mit ca. 30°, später bergseitig und außerhalb des Plangebietes eine eingeschossige Bebauung mit flach geneigten Dächern unterschiedlicher statt. Auch die nähere Umgebungsbebauung südlich der Schlierenbachstraße sowie im Bereich des Eichendorffwegs weist nicht mehr die Kleinteiligkeit der Bebauung aus den Vorkriegsjahren auf.

Die zentral im Plangebiet gelegenen Grundstücke Schlierenbachstraße 28/1, Hungergaben 19 und 25 sind gewerblich geprägt. Diese werden bzw. wurden genutzt durch einen ehemaligen Getränkehandel (Hungergraben 25), ein Gips- und Fliesengeschäft und ein Lager für Heizung/Sanitär (Hungergraben 19) sowie durch einen Malerbetrieb, der auch Haushaltsauflösungen und Umzüge anbietet (Schlierenbachstraße 28/1).

Im Plangebiet befindet sich die Altlastverdachtsfläche „Spedition Schlierenbachstr. 28/1“ (Nr. 1844). Diese Fläche ist mit dem Handlungsbedarf „B“ (Belassen) - Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Eingriffen ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen.

4.2 Seitheriges Planungsrecht

Der südliche Teilbereich des Plangebietes inklusive des Grundstücks Schlierenbachstraße 28/1 liegt innerhalb des Ortsbauplans „Waldseerstraße / Schlierenbachstraße“ (1940). Zulässig sind Wohngebäude sowie Gebäude für kleinere Gewerbebetriebe. Lage und Größe der Baufenster orientieren sich an der historisch kleinteiligen Bebauung nördlich der Schlierenbachstraße.

Die Flurstücke 1036/10 und 1038/14 befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes „Hungergraben“ (1982). Dieser setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sowie einen öffentlichen Geh- und Radweg fest.

Ansonsten beurteilt sich die Zulässigkeit in den Bereichen beidseitig des Hungergrabens nach § 34 BauGB. Aufgrund der deutlich überwiegenden Prägung durch die vorhandene Wohnnutzung – es finden sich lediglich eine gewerbliche Lagernutzung auf dem Grundstück Hungergraben 25 – kann von einem faktischen Wohngebiet ausgegangen werden.

5 Planungsziele

- Sicherung der Wohngebietsstruktur mit der Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung
- mittel- bis langfristig städtebauliche Neuordnung im Bereich der ehemals gewerblichen Nutzungen hin zu Wohnnutzungen
- Sicherung eines angemessenen Übergangs zwischen der älteren kleinteiligen Bebauung sowie der jüngeren Bebauung mit höherer Verdichtung

6 Planungsvorgaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht betroffen.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Biberach wird das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise auch als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an die Planung angepasst und künftig durchweg eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

7 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan soll einen Rahmen schaffen für eine mögliche Nachnutzung der momentan gewerblich genutzten Grundstücke sowie für künftige Ersatzbauten in den schon heute für Wohnzwecke genutzten Bereichen.

Der Rahmenplan sieht eine Nachverdichtung im Bereich der bisher für einen Kinderspielplatz vorgesehenen Grünfläche vor sowie eine maßvolle Umwandlung der ehemals gewerblichen Nutzungen hin zu einer Wohnbebauung. Mit letzterer ist dabei eher langfristig zu rechnen. Die neue Bebauung soll sich auf sensible Weise von der Kleinteiligkeit im Osten des Plangebietes hin zu den mäßig verdichteten Strukturen im Westen entwickeln. Insbesondere auf die Aspekte Maßstäblichkeit und bestehende Dachlandschaft wird großer Wert gelegt. Während im Süden Einzelhäuser vorgesehen sind, sind entlang des Hungergrabens auch Doppel- und kleinere Mehrfamilienhäuser vorstellbar.

Der Planbereich wird derzeit im Mischsystem entwässert. Zu welchem Zeitpunkt die lediglich punktuell zu erwartenden baulichen Veränderungen eintreten werden, ist sehr ungewiss. Eine Modifikation des derzeitigen Entwässerungssystems, um den Zielen des § 55 WHG (getrennte Behandlung des Niederschlagswassers) zu entsprechen, wäre nur mit unverhältnismäßigem Aufwand sowohl für die Stadt Biberach als auch die einzelnen Eigentümer zu bewerkstelligen. Zu beachten ist insbesondere, dass es sich um ein bereits größtenteils bebautes Gebiet handelt und keine großflächige Neuordnung der Bebauung stattfindet. Das Gebiet soll daher weiter im Mischsystem entwässert werden.

8 Planungsinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die untergenutzte gewerbliche Bebauung stellt sich heute als Fremdkörper in dem ansonsten durch Wohnnutzung geprägten Gebiet dar. Entsprechend der beabsichtigten Gebietsprägung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei werden die gebietsfremden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen aufgrund der damit verbundenen erhöhten Verkehrsmengen, Emissionen sowie der größeren Gebäudekubaturen und höheren Flächenversiegelungen ausgeschlossen.

Die bestehende gewerbliche Bebauung genießt bis zu einem Abbruch weiterhin Bestandschutz, gewerbliche Nutzungsänderungen sind weiterhin ausnahmsweise möglich, sofern diese wohnverträglich sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl bzw. Grundfläche, Trauf- und Firsthöhen sowie Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Im Südosten des Plangebietes wird aufgrund der historisch kleinteiligen Bebauung die Grundfläche der Hauptgebäude inklusive Terrassen und Balkone auf 120m² begrenzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich Ersatzbauten in das vorhandene bauliche Ensemble einfügen. Gleichzeitig werden aber noch Erweiterungsmöglichkeiten für die Bestandsbebauung eröffnet. Für den Fall einer Neubebauung von Grundstücken lässt die festgesetzte Traufhöhe von 5,0m in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10m Spielraum für die Ausbildung eines größeren Kniestocks und so eines angemessen nutzbaren zweiten Geschosses, ohne jedoch zu stark vom Bestand abzuweichen.

Der restliche Bereich südlich des Hungergrabens ist nicht mehr so stark von der kleinteiligen Bebauung geprägt, so dass hier auch größere Gebäude entstehen können. Als Bezugsgröße wird die Bebauung Hungergraben 19 herangezogen, so dass die Grundfläche der Hauptgebäude für diesen Bereich auf 150m² begrenzt wird. Bei einer maximalen Traufhöhe von 6,5m in Kombination einer Gebäudehöhe von maximal 10m können zwei vollwertige Vollgeschosse entstehen.

Zwischen dem Eichendorffweg und dem Hungergraben wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und sowie maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Bei einer Traufhöhe von maximal 6,5m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10m wird so eine angemessene Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Entlang der Schlierenbachstraße sind im Bereich der Einmündungen von Eichendorffweg, Hungergraben und Hasenwinkel Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen auszuführen, um den breiteren Straßenraum eine ausreichende räumliche Fassung zu geben.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Aus der bestehenden Bebauungsstruktur abgeleitet sind entlang der Schlierenbachstraße nur Einzelhäuser, im Bereich Hungergraben und Eichendorffweg auch Doppelhäuser zulässig. Auch die überbaubaren Grundstücksflächen und die zulässige Gebäudestellung wird aus der Bestandssituation abgeleitet. Sondersituationen ergeben sich teilweise im

Bereich der Schlierenbachstraße, wo abweichende Gebäudestellungen vertretbar sind und daher Wahlmöglichkeiten offen gehalten werden.

8.4 Anzahl der Wohneinheiten

Zum Erhalt der Gebietscharakteristik wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in den Baugebieten WA 1 und WA 2 auf zwei, in WA 3 auf drei und in WA 4 auf vier beschränkt. Hierdurch sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart der jeweiligen Teilbereiche verhindert werden.

8.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen, wobei die Schlierenbachstraße eine höhere Verbindungsfunktion mit entsprechendem Verkehrsaufkommen zwischen dem Stadtteil Mittelberg und den Gewerbe- und Einkaufslagen im Tal übernimmt.

Die im Bereich zwischen Schlierenbachstraße und Hungergraben bisher planungsrechtlich vorgesehene Verkehrsfläche wird zugunsten von Wohnbauland aufgehoben. Die Wegeverbindung konnte bis heute aufgrund des fehlenden Grunderwerbs nicht realisiert werden. Lediglich auf Flurstück 1038/14 soll eine ca. 12 m² große Teilfläche als Straßenverkehrsfläche weiterhin öffentlich gewidmet bleiben, um die Erschließung des Grundstücks Schlierenbachstraße 18/1 sicherzustellen.

Im Ortsbauplan „Waldseerstraße / Schlierenbachstraße“ war zudem eine öffentliche Straße zwischen Schlierenbachstraße 28 und 16/1 vorgesehen. Diese Verbindung wurde ebenfalls mangels Grunderwerb nicht realisiert und ist aus heutiger Sicht auch nicht mehr erforderlich. Stattdessen wird zur Sicherung der geordneten Erschließung des Grundstücks Schlierenbachstraße 28/3 sowie einer möglicher Neubebauung im Bereich des bisherigen Gewerbegrundstückes Schlierenbachstraße 28/1 künftig ein Teilbereich des Flurstücks 1035/8 als private Verkehrsfläche mit einer Mindestbreite von 3,5m festgesetzt, die Restfläche zugunsten Wohnbauland umgewidmet.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Schlierenbachstraße und im Bereich der Straßeneinmündungen sollen dort, wo alternative Grundstückserschließungen über die Nebenstraßen Hungergraben und Eichendorffweg möglich sind, die Einrichtung neuer Grundstückszufahrten ausgeschlossen werden. Die Bestandssituation bleibt hiervon unberührt.

8.6 Leitungsrechte

Die öffentliche Entwässerung der Hinterlieger-Grundstücke Schlierenbachstraße 16/1 und 18/1 erfolgt dauerhaft über die benachbarten Grundstücke.

8.7 Pflanzbindungen

Im Südwesten ist an die Schlierenbachstraße nicht angebaut worden, so dass die Landschaft hier direkt angrenzt. Die vorhandene Baumreihe dient stattdessen als räumliche Fassung des Straßenraumes und soll daher erhalten bleiben.

Zudem befinden sich auf dem Grundstück Eichendorffweg zwei große Buchen, eine hiervon direkt an der Schlierenbachstraße. Diese soll aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und ihrer Prägnanz im Straßenraum planungsrechtlich gesichert werden. Auf eine zwingende Pflanzbindung für die zweite, ähnlich hochwertige Buche im hinteren Bereich des

Grundstücks wird in Hinblick auf eine grundsätzlich denkbare Nachverdichtung des Grundstücks verzichtet.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Über die örtlichen Bauvorschriften wird ein gestalterischer Rahmen definiert, der dazu beitragen soll, ein angemessenes Einfügen von Neubauvorhaben in die jeweilige historische Bebauungsprägung zu gewährleisten.

Die von Nordost nach Südwest vorgenommene Abstufung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen vermittelt zwischen den teils sehr steilen Satteldächern entlang der Schlierenbachstraße und den flacheren Dachformen der Bebauung jüngerer Datums im Bereich Hungergraben / Eichendorffweg. Dabei wird die Bestandssituation weitestgehend berücksichtigt. Nicht angestrebt werden nicht mehr zeitgemäße steile Dächer mit einer Dachneigung von über 50° sowie Zeltdächer wie beim Gebäude Hungergraben 22, da diese für den Bereich entlang der Schlierenbachstraße nicht gebietstypisch sind.

Darüber hinaus werden zu den folgenden Aspekten Regelungen vorgesehen, um eine Beeinträchtigung des Stadtbildes zu vermeiden:

- Dachgestaltung
- Freiflächengestaltung
- Werbeanlagen
- Aufschüttungen und Abgrabungen

9 Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut bzw. bebaubar nach § 30 und § 34 BauGB. Lediglich auf dem Flurstück 1036/10, welches bisher für einen Kinderspielplatz reserviert war, werden neue Baurechte geschaffen. Dieses stellt sich derzeit als Wiese dar, relevante Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Der Bereich der ehemaligen gewerblichen Nutzungen ist derzeit vollversiegelt. Hier wird der künftige Versiegelungsgrad durch die Planung deutlich verringert, wodurch sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen ergeben.

Insgesamt sind durch die Planung somit keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

10 Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die Verbote greifen erst zum Zeitpunkt des Eingriffes und richten sich daher nur indirekt an den Plangeber.

Dennoch ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob die Planung vollzugsfähig ist. Hierzu ist der Begründung eine gutachterliche Einschätzung beigelegt.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Wohngebietsstruktur sowie die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung. Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut bzw. bebaubar nach §§ 30 und 34 BauGB. Lediglich auf dem Flurstück 1036/10, welches bisher für einen Kinderspielplatz reserviert war, werden neue Baurechte geschaffen.

Aufgrund der intensiven (Wohn-) Nutzung ist das Plangebiet für seltene und i.d.R störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsansprüchen nicht geeignet. Außerdem bestehen Störeinflüsse durch Emissionen von den Erschließungsstraßen, insbesondere der Schlierenbachstraße. Bei dem einzigen bisher unbebauten Grundstück, ursprünglich für einen Spielplatz vorgesehen, handelt es sich um eine regelmäßig gemähte Wiese. Ökologisch hochwertige Habitatstrukturen finden sich im Plangebiet daher nicht.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Vögeln, kann dennoch nicht mit absoluter Gewissheit ausgeschlossen werden. Diese können jedoch auf das nahe Schlierenbachtal ausweichen. Fledermäuse könnten insbesondere im Bereich der gewerblichen Nutzungen Unterschlupf finden. Ob und wann die gewerbliche Nutzungen aufgegeben werden und somit tatsächlich ein Eingriff in diese Bereiche stattfinden wird, kann derzeit nicht prognostiziert werden. Im Bebauungsplan wurde daher ein Hinweis aufgenommen, dass generell vor Umbau- und Abrissarbeiten die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten sind.

Ein Vollzugsdefizit der Planung kann ausgeschlossen werden.

11 Strukturdaten

Geltungsbereich	18 972 m ²
Allgemeines Wohngebiet	14 175 m ²
Verkehrsflächen	4 797 m ²

12 Bodenordnung

Im Bereich des Flurstücks 1038/14 (Schlierenbachstraße 16/1) wäre der Grunderwerb einer Teilfläche von ca. 12 m² erforderlich, um eine öffentliche Erschließung des Grundstücks Schlierenbachstraße 18/1 sicherzustellen. Ein Grunderwerb ist derzeit nicht möglich.

Biberach, 16.01.2018



C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt