

Begründung

Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften

"Memelstraße / Rollinstraße – 1. Änderung"

(Index 1, im Maßstab 1:500 vom 26.02.2019)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird von der Königsbergallee, der Memelstraße, der Wilhelm-Leger-Straße sowie der Rollinstraße begrenzt. Das Areal ist nahezu eben, die Größe beträgt ca. 2,1 ha.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt nimmt konkrete Anfragen zur Schaffung von zusätzliche Wohnraum im Plangebiet zum Anlass, das gesamte Quartier neu zu überplanen. Die Vorhaben sind derzeit aufgrund der Festsetzung eines Mischgebietes in Verbindung mit dem bereits heute bestehenden deutlichen Überhang an Wohnnutzung nicht genehmigungsfähig.

Aufgrund der zentralen Lage in der Kernstadt, der hervorragenden Erschließung und den fußläufig erreichbaren Bildungseinrichtungen und Grün- und Sportflächen soll eine geordnete Nachverdichtung des Quartieres hin zu Wohnzwecken vorbereitet und planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- städtebaulich geordnete Entwicklung hin zu einem verdichteten Wohnquartier
- Aufbau einer adäquaten räumlichen Fassung der Königsbergallee
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Erhöhung des Grünanteils zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Umgestaltung und Begrünung der Memelstraße

3 Bisheriges Planungsrecht

Für das Quartier gilt derzeit der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Memelstraße / Rollinstraße“ (1991). Darin enthalten sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen und Bauvorschriften:

- Mischgebiet
- offene straßenbegleitende Bebauung unter Nutzung des zentralen Quartierbereichs für Stellplätze und gemeinschaftliche Halbtiefgaragen
- geschlossene Bebauung entlang der Königsbergallee
- 3 Vollgeschoße ohne Höhenbegrenzung
- Satteldächer 30-45°, Pultdächer >10°, Flachdächer ausnahmsweise zulässig

4 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 von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung angemessen berücksichtigt.

5 Gegenwertige Situation

Das Quartier ist in der frühen Nachkriegszeit entstanden, ein Teil der Grundstücke war lange Zeit gemischt genutzt. Das Gebiet ist räumlich differenziert zu betrachten. Die beiden nördlichen Grundstücke entlang der mehrspurig ausgebauten Königsbergallee sind aus heutiger Sicht tendenziell untergenutzt. Die Grundstücke im kleinteilig und homogen strukturierten südlichen Teilbereich zeichnen sich durch eine zweigeschoßige Wohnbebauung aus, die durch eingeschößige Neben- und Gewerbegebäude ergänzt werden. In den vergangenen Jahren hat hier ein stetiger Rückzug der gewerblichen Nutzung stattgefunden.

Die nähere Umgebung ist in seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur sehr heterogen. Im Westen schließt das Hospital-Areal, im Osten die Schulmeile an. Im Süden befindet sich das markante, weithin sichtbare Liebherr-Hochhaus.

6 Planungsvorgaben

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

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung folgt damit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird im Anschluss an das Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst.

7 Städtebauliches Konzept

Das Stadtplanungsamt hat als Grundlage für den neuen Bebauungsplan eine städtebauliche Rahmenplanung mit Darstellung der maximalen Entwicklungsmöglichkeiten für das Gesamtquartier erarbeitet.

7.1 Nutzungskonzept

Entlang der Königsbergallee soll weiterhin eine gemischte Nutzungsstruktur entwickelt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum soll auch ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung möglich sein.

Im südlichen Teilbereich überwiegt bereits heute die Wohnfunktion deutlich. Deshalb soll hier künftig ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei die noch verbliebenen genehmigten Gewerbenutzungen weiterhin Bestandsschutz genießen.

7.2 Bauungskonzept

Die Königsbergallee soll auch nach Süden in eine adäquate räumliche Fassung erhalten. Da eine gemeinsame Entwicklung der beiden Grundstücke Memelstraße 4 und Rollinstraße 19/1 bislang nicht absehbar ist, soll künftig anstatt einer geschlossenen Bauweise eine offen gegliederte Baustruktur realisiert werden. Dabei könnte ein städtebaulicher Hochpunkt mit 7-8 Geschossen an der Kreuzung Rollinstraße/Königsbergallee eine deutliche Akzentuierung der Stadteinfahrt erreichen und somit zu einem markanten Städtebau beitragen. Für das benachbarte Grundstück Memelstraße 4 wird die Anzahl der Geschosse auf fünf erhöht.

Im südlichen Teilbereich wird die bestehende offene, straßenbegleitende Bauweise aufgegriffen und mit drei Vollgeschossen zzgl. ausbaubarem Dachgeschoss auch weiterhin eine Nachverdichtung in die Höhe zugelassen. Für die tiefen Grundstücke westlich der Memelstraße wird künftig eine maßvolle Nachverdichtung in zweiter Reihe ermöglicht. Dabei führen die gedrehten, giebelständig positionierten Gebäude die auf dem Grundstück Memelstraße 6 & 6/2 bestehende Bauungssituation nach Süden hin weiter. Durch die vorgesehene Positionierung und Gebäudestellung wird trotz Nachverdichtung eine hohe Wohnqualität durch angemessenem Freiraumanteil und sehr gute Belichtung sichergestellt.

Für das Grundstück Memelstraße 12 soll dabei die mögliche Bauung und Gebäudestellung verändert werden. Statt zwei kleineren Baukörpern soll künftig ein langgestrecktes, parallel zu Wilhelm-Leger-Straße ausgerichtetes Wohngebäude das Quartier nach Süden hin abschließen. Das größere Bauvolumen erscheint vor dem Hintergrund des direkt gegenüber befindlichen Lieberr-Hochhaus als städtebaulich angemessenere Lösung.

7.3 Aufwertung Memelstraße

Die für die Memelstraße anstehende Belagssanierung wird zum Anlass genommen die Wohnstraße umzugestalten. Die Fahrbahn ist im Bestand 7,5m breit und wird in alternierender Anordnung beidseitig beparkt. Zur gestalterischen Aufwertung der Straße und zur Erhöhung der Wohnumfeldqualität soll auf der westlichen Straßenseite eine Baumreihe gepflanzt und dazwischen die öffentlichen Stellplätze gebündelt werden. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze kann erhöht werden.

Die detaillierte Planung zur Umgestaltung soll auf Basis der Rahmenplanung im Jahr 2020 folgen.

8 Planinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Königsbergallee soll weiterhin eine gemischte Nutzungsstruktur entwickelt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum soll auch ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzung möglich sein, weshalb eine Beibehaltung des Mischgebietes ausscheidet. Stattdessen wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht dabei zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen eine Feinsteuerung der in Urbanen Gebieten ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor (§§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO und 6a BAUNVO):

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird differenziert festgesetzt. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten entsprechend des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Biberach (2008). Der Ausschluss dient damit der Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept beschlossenen Entwicklungsziele im Einzelhandel, insbesondere dem Schutz und der Fortentwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungskern der Stadt Biberach.

In den Erdgeschossen an den Straßenseiten werden Wohnnutzungen ausgeschlossen, um an dieser aufgrund der hohen Verkehrsimmissionen für Wohnen unattraktiven Zone Flächen für gewerblicher Nutzung zu sichern.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten widersprechen den Planungszielen und werden im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch können Konflikte mit der Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Fremdwerbung, welche als Unterart gewerblicher Nutzung eine eigenständige Hauptnutzung darstellt. Mit dem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität und Gestaltungsqualität der Königsbergallee als wichtige innerörtliche Stadteinfahrt zu steigern.

Der südliche Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit solchen Nutzungen verbundenen Emissionen und des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Darüber hinaus widersprechen diese Nutzungen auch dem angestrebten Gebietscharakter.

Die sich im Wohngebiet auf dem Grundstück Memelstraße 6/2 befindliche Polsterei wird über den Bestandsschutz hinaus über eine Fremdkörperfestsetzung gesichert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von Festsetzungen zur Grund- und Geschößflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans und somit ein verträgliches Einfügen von Neubauvorhaben ab.

Im Urbanen Gebiet wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung wird über eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Vollgeschößzahlen und Gebäudehöhen planungsrechtlich abgesichert.

Im Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Entlang der Straßen sind drei, im Blockinneren zwei Vollgeschossen zulässig. Über die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird zudem die Höhenentwicklung reglementiert.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist lediglich das Gebäude Memelstraße 6/3, welches grenzständig errichtet ist. Dies soll aufgrund der an dieser Stelle beengten Grundstücksverhältnisse auch weiterhin zulässig sein.

Die Bebauung soll sich weiterhin an den Blockrand hin orientieren und die angrenzenden Straßen räumlich fassen. Hierzu werden entlang der Königsbergallee auch Baulinien festgesetzt. Im Blockinneren werden in zweiter Reihe Möglichkeiten zur maßvollen Nachverdichtung geschaffen.

Die Traufständigkeit der heutigen Randbebauung wird planungsrechtlich gesichert. Im Blockinneren sind die Gebäude entsprechend des städtebaulichen Rahmenplans giebelständig zu errichten.

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

Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sollen aus wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die örtliche Versickerung von Regenwasser zu fördern.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund des zu befürchtenden Eintrags von Schwermetallen in den Wasserhaushalt unzulässig.

8.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Wegen der erhöhten Verkehrsimmissionen an der Königsbergallee und der Rollinstraße werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von Heine+Jud (Stuttgart) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Nur hierdurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Auf die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III im Bebauungsplan wird verzichtet, da bei gängigen Baukonstruktionen sowie Außenbauteilen bereits die entsprechenden schallschutztechnischen Anforderungen erfüllt werden. Da die DIN 4109 baurechtlich eingeführt ist, ist die Erfüllung des darin geforderten Mindestschallschutzes ohnehin unabhängig zwingend erforderlich.

8.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Areals sicherstellen und positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima entfalten.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften werden aus Gründen des Ortsbildes erlassen. Die Vorschriften werden dabei auf wenige, wesentliche Regelungsinhalte reduziert.

Fassadengestaltung

Analog zu den Vorgaben für Neubaugebiete sollen die Fassaden in hellen Farbtönen hergestellt werden. Allgemein als störend empfundene Materialien bzw. Materialeigenschaften werden ausgeschlossen.

Dachgestaltung

Mit dem robusten städtebaulichen Konzept wird für Neubauvorhaben bereits ein sehr klarer Rahmen vorgegeben. Aufgrund der Homogenität im Bestand sollen insbesondere die zulässigen Dachformen künftig eingeschränkt und so der heutige gestalterische Charakter des Quartiers soweit möglich erhalten werden. Im südlichen Teilbereich sind nur noch mittel- bis stark geneigte Satteldächer zulässig, im Bereich entlang der Königsbergallee Flachdächer. Der Umfang des Dachausbaus (Gauben, Dacheinschnitte) wird auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Werbeanlagen

Mit der Beschränkung der Anbringungsorte und des Umfangs von Werbeanlagen sollen negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Freiflächengestaltung

Die Vorschriften beschränken sich auf grundsätzliche Regelungen zu Einfriedungen und Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sowie zu den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereiche.

Die halböffentlichen Vorgartenzonen zwischen Straße und Haus (-eingängen) sind vom öffentlichen Raum sehr gut einsehbar und prägen daher maßgeblich das Erscheinungsbild des Quartiers. Diese Bereiche sollen von Nebengebäuden und weiteren baulichen Anlagen sowie sonstigen Geländemodellierungen weitgehend freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden.

9 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB gelten ökologische 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.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation des bereits überplanten Areals lässt sich Folgendes festhalten:

9.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich stark befahrener Straßen. Zur Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung von Heine+Jud (Stuttgart) vor. Darin werden auf Basis einer Verkehrsprognose für das Jahr 2030 die verkehrsbedingten Immissionen betrachtet. Unberücksichtigt bleiben mögliche künftige Verkehrsverlagerungen durch Maßnahmen wie den Aufstieg B30. Insofern bildet das Gutachten ein Worst-Case-Szenario ab.

Von der Königsbergallee und der Rollinstraße gehen erhebliche Lärmemissionen bis zu einem maximalen Lärmpegelbereich V aus. Entlang der Königsbergallee wird dabei die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung annähernd erreicht. An den betroffenen Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Details können dem Gutachten entnommen werden.

9.2 Tiere und Pflanzen

Das Areal ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt und weist auch aufgrund der intensiven Grundstückerwartungen keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,4 vor, wodurch sich der Anteil unversiegelter Grundstückerwartungen im Gebiet langfristig erhöhen wird. Durch die Festsetzung von Pflanzbindungen und -geboten wird eine Durchgrünung der Grundstücke planerisch gesichert.

9.3 Fläche

Mit der Planung wird die Nachverdichtung eines bebauten Areals ermöglicht. Mit der Planung wird dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen, ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet nicht statt.

9.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,4 vor, wodurch sich der Anteil unversiegelter Grundstückerwartungen im Gebiet langfristig erhöhen wird.

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes werden jedoch die Flurstücke 1237/1 und 1226 teilweise bei einem Hochwasser mit der Einstufung "HQ-extrem" überflutet.

Im Plangebiet befinden sich altlastverdächtige Flächen. Innerhalb der Altlastverdachtsflächen ist vor Eingriffen in den Boden dieser durch einen Bodensachverständigen zu untersuchen und zu klassifizieren, um eine ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können. Folgende Altlastverdachtsflächen sind bekannt:

- Tankstelle Rollinstraße 19+21 (Nr. 1055, Handlungsbedarf Sanieren; Dekontaminationsmaßnahme)
- Autolackierung Memelstr. 12b (Nr. 1047, Handlungsbedarf Belassen; Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition)
- Rollinstr./Saudenwiesen (Nr. 102, Handlungsbedarf Belassen; Entsorgungsrelevanz)

Sofern im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein zusätzlicher Nachforschungsbedarf besteht, könnten hierfür ggf. Zuwendungen beantragt werden.

9.5 Luft und Klima

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine aktuelle Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Dem Areal wird eine deutlich erhöhte Temperatur (Wärmeinseleffekt) bescheinigt, die bioklimatische Situation wird mit mittel beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen.

Mit der Planung mittel- bis langfristig verbunden ist die Entsiegelung von Grundstücken und die Erhöhung des Vegetationsanteils, die Verbesserung der Durchlüftungsfähigkeit durch Beseitigung baulicher Anlagen im Blockinneren sowie die Verschattung von Straßenraum im Bereich der Memelstraße.

9.6 Landschaftsbild

Das Areal ist bereits im Bestand vollständig bebaut.

9.7 Kultur

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

9.8 Fazit

Durch die Planung selbst sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings führt die Lärm- und Schadstoffsituation entlang der Hauptverkehrsstraßen zu erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen. Die Wohnverhältnisse können durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan aber perspektivisch verbessert werden.

10 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch überschlägig zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen könnten mit der Folge, dass es an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB mangelt. Die Vollzugshindernisse können sich u. a. aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die Verbote können z. B. im Fall von Gebäudeabbrüchen, Sanierungen oder der erstmaligen Überbauung von Flächen erfolgen. Diese Eingriffssituation entsteht somit erst im Zuge konkreter Bauvorhaben.

Die privaten Grundstücke sind bereits vollständig bebaut. Aufgrund der intensiven Nutzung und der bestehenden Störeinflüsse durch Emissionen von den Erschließungsstraßen, insbesondere der Königsbergallee und der Rollinstraße, ist das Plangebiet für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen ungeeignet.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, kann dennoch nicht mit absoluter Gewissheit ausgeschlossen werden. Selbst bei einer punktuellen Beeinträchtigung im Zuge von einzelnen Bauvorhaben ist die Funktionserhaltung der sonstigen der ökologischen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten jedoch sichergestellt, da die Fledermäuse weiterhin Unterschlupfmöglichkeiten in den zahlreich vorhandenen Gebäudealtbeständen finden können.

Ein Vollzugsdefizit der Gesamtplanung kann daher sicher ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Begutachtung der einzelnen Privatgrundstücke bereits auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht zielführend, da weder der Zeitpunkt noch der Umfang konkreter künftiger Bauvorhaben heute bekannt sind. Im Bebauungsplan ist aber ein Hinweis auf die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vor Umbau- und Abrissarbeiten aufgenommen.

11 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Biberach, 26.02.2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Christ'. The signature is written in a cursive style with a large initial 'C'.

C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt