

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften

"Heusteige 1"

(Index 1, im Maßstab 1:500 vom 06.03.2019)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in prominenter Lage an der Ecke Memminger Straße / Theodor-Heuss-Straße. Es wird begrenzt durch die vorgenannten Straßen sowie die Heusteige und den Sebastian-Kneipp-Weg.

Von der Planung umfasst werden die Flurstücke 2762, 2768 und eine kleinere Teilfläche des Flurstücks 2759. Die Gebietsgröße beträgt ca. 6.600 m².

2 Bestandssituation

Das Grundstück ist derzeit mit einem eingeschossigen Lebensmittelmarkt sowie einer Tankstelle bebaut, beide Nutzungen wurden mittlerweile aufgegeben. Das Areal ist großflächig asphaltiert durch Stellplätze, Fahrgassen und Zufahrt.

Lediglich die Grundstücksrandbereiche sind begrünt. Ost- und Nordseitig wachsen geschnittene Hecken aus Ziersträuchern und heimischen Straucharten, westlich und südlich bestehen die Grünflächen aus intensiv gepflegten Rasenflächen, teilweise mit Einzelbäumen mittleren Alters überstellt. In der nordwestlichen Grundstücksecke steht eine kleine Baumgruppe verschiedener Baumarten.

Nördlich und östlich des Grundstückes befinden sich Wohngebiete, südlich und westlich Gewerbegebiete.

3 Bisheriges Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „216 Bachlangen Teil 1a – Freibad“ (1970). Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Mischgebiet
- Geschlossene Bauweise in einem großzügigen Baufenster
- GRZ 0,3, GFZ 0,6, zwei Vollgeschosse

4 Anlass und Ziele der Planung

Durch die Verlagerung des bisher auf dem Grundstück Heusteige 1 ansässigen großflächigen Lebensmittelmarktes ins Neubaugebiet Talfeld und dem angestrebten Verkauf des Grundstückes durch den damaligen Eigentümer wurde die Frage der künftigen Verwendung des Grundstückes aufgeworfen. Die Stadt hat sich daher frühzeitig mit alternativen Nutzungsoptionen befasst, die eine mit der gesamtstädtischen Einzelhandelsituation sowie der direkten Wohnnachbarschaft verträgliche Nachnutzung ermöglichen sollten.

Ende 2017 hat die HERECON Unternehmensgruppe (Prien am Chiemsee) das Grundstück erworben. Der neue Eigentümer möchte die leerstehende Immobilie zeitnah abrechen und das bislang untergenutzte Areal auf Basis eines mit der Stadt abgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzeptes neu und qualitativ entwickeln. Geplant ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel aus den Bereichen Bio-Lebensmittel und Drogeriewaren, einem Café sowie Mietwohnungen.

Aus Sicht der Stadt bietet das Vorhaben die Chance auf dem prominent am südöstlichen Stadteingang gelegenen Grundstück einen neuen, städtebaulich markanten und architektonisch angemessenen Akzent zu setzen. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen Bio-Lebensmittel- und Drogeriemarkt können die in Biberach bereits vorhandenen Angebote sinnvoll zu ergänzen und Defizite in der Einzelhandelsstruktur, insbesondere im Drogeriebereich, abbauen. Mit einem Café folgt der Vorhabenträger dem Wunsch der Verwaltung, den angrenzenden Wohn- und Arbeitsstätten auch weiterhin eine fußläufige Grundversorgung anbieten zu können.

Der derzeit gültige Bebauungsplan „216 Bachlangen Teil 1a – Freibad“ wurde in den 60er Jahren konzipiert. Vor dem Hintergrund des gesetzlich verankerten Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie dem planerischen Leitbild einer Stadt der kurzen Wege ist die sich im bisherigen Planungsrecht für das Planareal niederschlagende, aufgelockerte Bebauung mit einer Geschossigkeit von lediglich zwei Geschossen und einer GFZ von nur 0,6 nicht mehr zeitgemäß. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sollen daher die Voraussetzungen für die beabsichtigte Nachnutzung des Grundstückes geschaffen werden. Von der Stadt werden dabei insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Nachverdichtung und Fortentwicklung eines etablierten, ins Siedlungsgefüge gut integrierten Handelsstandortes
- Stärkung einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung
- Sicherung und Stärkung der Altstadt als zentraler Versorgungskern
- Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsmix und somit Stärkung des Mittelzentrums Biberach
- Schaffung von Wohnraum vor dem Hintergrund des anhaltenden starken Einwohnerzuwachses in Biberach
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Realisierung eines markanten Städtebaus und hoher Gestaltungsqualität

5 Verfahrensort

Der vorhabenbezogene 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.

6 Planungsvorgaben

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

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Biberach wurde 2015/2016 fortgeschrieben. Im Hinblick auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind als wichtigste Ziele abwägungsrelevant:

- Erhalt der Vitalität der Innenstadt durch restriktive Ausweisung von Einzelhandelsflächen an den Stadträndern.
- Möglichst flächendeckende Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, auch außerhalb der Versorgungskerne; deshalb sind nahversorgungsrelevante Hauptsortimente auch außerhalb des Versorgungskerns grundsätzlich möglich sind, sofern sie wohngebietsnah liegen oder sich an bereits etablierten Standorten mit guter Anbindung für alle Verkehrsarten befinden.
- Ergänzung durch zusätzliche Drogerieanbieter; aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen innerhalb der Innenstadt sind Ansiedlungen des Drogeriewarensortiments auch außerhalb des Versorgungskerns in einer bereits vorhandenen Agglomeration von Nahversorgern möglich.

Die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes zur Einzelhandelsentwicklung werden mit der Planung berücksichtigt.

7 Vorhabenkonzept

7.1 Bebauung- und Nutzungskonzept

Die HERECON Projekt GmbH möchte auf dem Grundstück ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichten. Das Gebäude soll von der Memminger Straße abrücken und wird analog zur heutigen Bebauungssituation im hinteren Grundstücksbereich entlang der Heusteige platziert.

Die Planung sieht einen flächigen Baukörper für einen Bio-Lebensmittelmarkt und einen Drogeriemarkt vor. Die beiden Märkte werden funktional vollständig unabhängig voneinander betrieben und bleiben bei einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² bzw. ca. 700 m² kleinflächig. Auf das ausschließlich für Handel genutzte Erdgeschoss werden drei Gebäuderiegel mit 48 Mietwohnungen aufgelegt, welche zur Heusteige hin dreigeschossig und zur Memminger Straße hin viergeschossig ausgebildet werden.

Volumina und Gebäudegliederung sollen von der Großmaßstäblichkeit der Lieberrhallen westlich der Memminger Straße überleiten zu den hohen Geschosswohnungsbauten östlich der Heusteige. Die überhöhten Kopfbauten greifen stattdessen die historische Punktbebauung östlich der Memminger Straße auf.

Ergänzt wird das Wohn- und Geschäftsgebäude durch einen eingeschossigen Gebäuderiegel im Norden, welcher ein Café sowie sonstige Nebenanlagen beherbergen und auch als maßstäblicher Übergang sowie als Lärmschutz zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung dienen wird.

7.2 Erschließungskonzept

Das Grundstück wird weiterhin über die Heusteige erschlossen, die Zufahrt wird aufgrund der geplanten Bebauung jedoch geringfügig nach Süden verschoben. Im Vorfeld wurde zudem eine zweite Zu- bzw. Ausfahrt direkt von der Memminger Straße geprüft. Aufgrund der in diesem Abschnitt der Bundesstraße geltenden straßenrechtlichen Bestimmungen (Verknüpfungsbereich) wäre hierfür jedoch eine Sondergenehmigung durch die höhere Straßenverkehrsbehörde erforderlich. Dies hat das zuständige Regierungspräsidium Tübingen jedoch abgelehnt.

Für die beiden Märkte sind oberirdische Stellplätze vorgesehen, welche wie bisher entlang der Memminger Straße angeordnet werden. Die Warenanlieferung erfolgt von hier aus über eine Anliefer tasche, welche aus Gründen der Gestaltungsqualität und des Lärmschutzes in das Gebäude integriert wird. Die Stellplätze für die Wohnungen werden überwiegend in einer Tiefgarage unter dem Hauptgebäude platziert, die Zufahrt erfolgt ebenso von Norden und wird in das Gebäude integriert.

Die Zugänge zu den Märkten sind im Südwesten auf Seite der Memminger Straße vorgesehen. Die Wohnungen in den Obergeschossen werden hiervon klar getrennt über die Heusteige erschlossen.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt zukünftig im Trennsystem. Die Entwässerung der begrünten Dachflächen findet über eine unterirdische Rigole statt, die Regenwasserversickerung der Verkehrsflächen soll über Mulden mit belebter Bodenschicht im Grünstreifen entlang der Memminger Straße erfolgen. Es wird jeweils ein Notüberlauf an den Bachlanger Kanal vorgesehen, der direkt in die Riß führt. Sollte sich eine Versickerung als

zu aufwendig herausstellen, kann auch eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Einlauf zur Ausführung kommen.

In Abstimmung mit der e.wa riss soll im Zuge der Neubebauung die im südlichen Grundstücksbereich verlaufende Wasserversorgungsleitung verlegt werden.

7.3 Freiraumgestaltung

Die bestehende Stellplatzanlage wird flächenschonend neugeordnet, die PKW-Stellflächen werden mit versickerungsfähigem Pflasterbelag ausgebildet. Fußwege werden zur Memminger Straße, zur Theodor-Heuss-Straße und zum Sebastian-Kneipp-Weg hin berücksichtigt.

Entlang der Memminger Straße soll eine aufgelockerte Bepflanzung mit drei Baumgruppen realisiert werden, dabei können zwei große Bestandsbäume integriert werden. Die entlang der Theodor-Heuss-Straße verbleibende Freifläche soll gestaltet und damit nutzbar gemacht werden. Auf Seite der Heusteige soll die Wohnseite des Gebäudes durch eine ansprechende Grüngestaltung gestärkt werden, auch hier sind neue Bäume vorgesehen. Entlang des Sebastian-Kneipp-Weges wird Wert gelegt auf eine ansprechende Bepflanzung als deutliche Abgrenzung zu den benachbarten Wohngebäuden. Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes ist eine Neupflanzung von Bäumen hier leider nicht möglich.

Die Dachflächen des Hauptgebäudes werden überwiegend extensiv begrünt. Im Dachbereich zwischen den Wohnriegeln ist die Gestaltung von gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthaltsflächen und Flächen für Kleinkinderspiel vorgesehen. Die Flächen werden intensiv begrünt.

7.4 Gestaltungsqualität

Um das Planungsziel einer hohen Gestaltqualität zu erreichen, durchläuft das Vorhaben den Gestaltungsbeirat. Die Umsetzung der Ergebnisse wird in dem zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert.

8 Planinhalte

Der zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan ist direkt in den Bebauungsplan integriert und daher im „Duktus“ eines normalen Bebauungsplanes gehalten, d. h. unter Verwendung der bauplanungsüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form. Im Unterschied zu einem klassischen Angebotsbebauungsplan sind insbesondere jedoch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen deutlich enger gefasst, um in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag den rechtlich vorgeschriebenen Vorhabenbezug zu gewährleisten.

Der Rückgriff auf die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB, die BauNVO sowie die PlanZV soll die Berücksichtigung städtebaulich vertretbarer Gestaltungsspielräume ermöglichen und in der späteren Anwendung die Praktikabilität und Rechtssicherheit der einzelnen Festsetzungen erhöhen. Ebenso ist eine ggf. zukünftig beabsichtigte Überführung des Bebauungsplanes in einen normalen „Angebotsbebauungsplan“ erleichtert, da dann das vereinfachte Verfahren angewandt werden könnte.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Vorhabenkonzeptes mit einer Kombination aus Wohnen, zwei selbstständigen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie einem Café kommen bei Rückgriff auf die in der BauNVO definierten Gebietstypen die Festsetzung eines Mischgebietes oder eines Urbanen Gebietes in Betracht. Die beiden Gebietsarten unterscheiden sich im zulässigen Nutzungsspektrum nur unwesentlich. Jedoch ist in Mischgebieten ein Gleichgewicht zwischen Wohnen und Gewerbe zwingend, während dies in Urbanen Gebieten gerade nicht erforderlich ist. In Hinblick auf die langfristig sinnvolle Nutzungsflexibilität wird das Plangebiet daher als 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):

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird differenziert festgesetzt. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten entsprechend des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Biberach (2008). Hiervon ausgenommen sind Lebensmittel- sowie Drogeriemärkte, da die Ansiedlung dieser Betriebe den vorgenannten Planungszielen entspricht. 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.

Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Fremdwerbung, welche als Unterart gewerblicher Nutzung eine eigenständige Hauptnutzung darstellt. Mit dem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, die derzeitige Attraktivität und Gestaltungsqualität der südöstlichen Stadteinfahrt zu bewahren und auch langfristig eine hohe Gestaltungsqualität des Grundstückes zu sichern.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten widersprechen den Planungszielen und werden im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch können Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten und den Bewohnern des Gebietes selber sicher ausgeschlossen werden.

Um einen engen Vorhabenbezug sicherzustellen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, bleibt der Einzelhandel auf die Erdgeschoßzone beschränkt. Dagegen sind Wohnungen lediglich in den Obergeschossen zulässig.

8.2 Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Diese Festsetzungen orientieren sich eng am abgestimmten Vorhabenkonzept und sollen ein verträgliches Einfügen der Bebauung in die Umgebung absichern.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von nur 0,6 wird eine großflächige Überbauung des Grundstückes durch Gebäude. Die überbaubaren Grundstücksflächen fixieren die Lage der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück im hinteren Grundstücksbereich entlang der Heusteige. Die geplante Höhenentwicklung und Gliederung des Hauptgebäudes werden über eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Vollgeschoßzahlen und Gebäudehöhen planungsrechtlich abgesichert. Eine zu starke Verdichtung in dem Urbanen Gebiet kann damit ausgeschlossen werden.

8.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrt

Die Lage der Stellplätze wird aus Gründen des Lärmschutzes, die Ein- und Ausfahrt über die Heusteige aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs planungsrechtlich fixiert.

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.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Da ein Trennsystem vor Ort nicht vorhanden ist, soll dies über die Quelleitung des Bachlanger Grabens erfolgen, welcher direkt in die Riß entwässert.

8.5 Leitungsrechte

Die Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte dient der Freihaltung der sich dort befindlichen Leitungen und Kanälen, insbesondere der Quelleitung des Bachlanger Grabens, sowie der Einhaltung des erforderlichen Schutzabstandes.

8.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der erhöhten Verkehrsimmissionen von der Memminger Straße und der Theodor-Heuss-Straße passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

8.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Areals sicherstellen sowie die südöstliche Stadteinfahrt und somit das Ortsbild angemessen gestalten.

Die Dachbegrünung soll dem hohen Versiegelungsgrad entgegenwirken, zur Wasserrückhaltung und Retention beitragen sowie positive Effekte auf das Kleinklima und die Wohnqualität in den Obergeschossen der künftigen Bebauung erzielen. Zudem wirkt sich die Begrünung der Dachflächen optisch positiv für die Bewohner der höherliegenden Wohnungen und Wohngebiete aus und hat damit auch positive Effekte auf das Ortsbild.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften sollen die gewünschte hohe Gestaltungsqualität absichern und Fehlentwicklungen vermeiden. Neben der gewünschten Ausbildung von Flachdächern erfolgt eine Reglementierung von Werbeanlagen und Standorten für Abfallbehälter. Die weitere Sicherung der architektonischen Gestaltungsqualität erfolgt im Durchführungsvertrag.

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 Bestandssituation sowie der planungsrechtlichen Ausgangssituation eines bereits überplanten Bereichs lässt sich Folgendes festhalten:

9.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Memminger Straße. Gleichzeitig stellt das Gebiet einen Übergangsbereich zwischen den südwestlich der Memminger Straße gelegenen Gewerbeschwerpunkten und den nördlich und östlich des Areals gelegenen Wohngebieten dar. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes entspricht als Abstufung zwischen Industrie- und Wohngebiet dem allgemeinen Trennungsgrundsatz im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Die benachbarten Gewerbebetriebe Liebherr und Handtmann maßgeblichen Immissionsorte liegen nicht im Plangebiet, sondern in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten sowie den hangaufwärts ausgewiesenen reinen Wohngebieten. Eine künftige Einschränkung der Gewerbegebiete durch die Planung kann somit ausgeschlossen werden. Dies insbesondere auch, da gegenüber dem bisherigen Planungsrecht die Baugrenze weiter vom Gewerbe abrückt sowie durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Schutzwürdigkeit des Plangebiets tagsüber sogar leicht abgestuft wird.

Im Übrigen liegt zur Planung eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler + Partner (München) vor. Demnach können die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl in der Nachbarschaft als auch in den geplanten Wohnungen eingehalten werden. Die gewerbliche Vorbelastung wurde dabei über das sogenannte Irrelevanzkriterium berücksichtigt, das heißt, die Immissionen des Vorhabens unterschreiten die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A). Das Gebiet selbst ist jedoch erheblichem Verkehrslärm von der Memminger Straße und der Theodor-Heuss-Straße ausgesetzt, weshalb umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wurden bei der Betrachtung auch die für das Jahr 2030 prognostizierten Verkehrszahlen zugrunde gelegt, ohne Berücksichtigung möglicher Verkehrsentlastungen durch Maßnahmen wie der geplante B30-Aufstieg. In diesem Fall wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung punktuell erreicht.

Im südlich gelegenen Gewerbegebiet befindet sich mit einer Gasanlage eine Betriebsanlage, die der Störfallverordnung unterliegt. Aufgrund der Entfernung von ca. 900 m und der abschirmenden Bebauung sind keine besonderen Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

9.2 Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Das Areal ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt und weist auch aufgrund der intensiven Grundstücksnutzung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Dies wird sich auch durch die Neuplanung nicht verändern. Die bestehende Bepflanzung ist im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan nicht planungsrechtlich gesi-

chert. Durch die vorgesehene Festsetzung von Pflanzbindungen und -geboten wird erstmals eine Durchgrünung des Grundstückes planerisch gesichert.

Zur konkreten Vorhabenplanung liegt eine artenschutzrechtliche Einschätzung vom Büro Umweltkonzept (Kleinschafhausen) vom August 2018 vor. Demnach kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn wie beabsichtigt Gebäudeabriss und Baumfällungen im Winterhalbjahr erfolgen. Ein Vollzugshindernis bei der Umsetzung der Planung ist daher nicht zu erwarten. Details können dem Gutachten entnommen werden.

9.3 Fläche

Durch die Nachnutzung einer bestehenden Siedlungsfläche wird dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Ein weiterer Flächenverbrauch findet nicht statt.

9.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt. Bei voraussichtlich gleichbleibender Flächenversiegelung ist mit keiner Veränderung bezüglich der Bodenqualität und des Grundwassers zu rechnen. Der rechtswirksame Bebauungsplan von 1970 lässt bislang sogar eine vollständige Versiegelung des Grundstückes durch Nebenanlagen zu. Mit der Planung wird die Bodenversiegelung künftig auf maximal 80 % beschränkt.

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Bei den heftigen Starkregenereignissen im Jahr 2016 wurden die Theodor-Heuss-Straße, die Memminger Straße und die Heusteige überschwemmt, nicht jedoch das Plangebiet.

9.5 Luft und Klima

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch den Verkehr auf der Memminger Straße ist selbst bei einer vorhabenbezogenen Verkehrszunahme durch Kundenverkehr, Anlieferung und Bewohner nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe zu erwarten.

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine aktuelle Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Demnach befindet sich das Grundstück im Einwirkungsbereich einer Kaltluftbahn, welche von den Hochflächen über das Bachlangener Tal in das Rißtal hinein verläuft. Für die heutige Grundstückssituation wird eine deutlich erhöhte Temperatur (Wärmeinseleffekt) und eine ungünstige bioklimatische Situation bescheinigt.

Negative klimatische Veränderungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Lage des Baukörpers, der Anteil der überbauten Flächen und der Grünanteil bleiben annähernd unverändert gegenüber der Bestandssituation. Die festgesetzte Dachbegrünung wird den effektiven Versiegelungsgrad vermindern und sich in Kombination mit den Verdunstungseffekten positiv auf das Kleinklima auswirken.

9.6 Landschaftsbild

Durch den Abriss des in die Jahre gekommenen Lebensmittelmarktes und dem Ersatz mit einer dem prominenten Standort gestalterisch angemessenen Neubebauung ist mit einer positiven visuellen Veränderung des Ortsbildes zu rechnen. Hierzu trägt auch die Dachbegrünung bei, welche insbesondere für die Bewohner der höherliegenden Wohnlagen eine positive Veränderung darstellen wird.

9.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Außerhalb des Plangebietes befindet sich südlich der Theodor-Heuss-Straße das denkmalgeschützte Gebäude Memminger Straße 125. Ein Umgebungsschutz besteht nicht. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

9.8 Versorgungsstruktur

Zu der auf Vorhabenebene vorgesehenen Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes liegt eine Auswirkungsanalyse von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vor.

In dem Gutachten wurden trotz Kleinflächigkeit der einzelnen Märkte vorsorglich die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Gesamtvorhabens untersucht, d.h. es wurde im Sinne eines Worst-Case-Szenarios eine Großflächigkeit unterstellt. Von besonderem Interesse waren die zu erwartenden Auswirkungen auf die Altstadt Biberach als zentraler Versorgungskern sowie die sonstigen über das Stadtgebiet verteilten Grundversorgungsstandorte.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass aufgrund der nur geringen Umsatzverteilungsquoten mit keinen Betriebsgefährdungen strukturprägender Anbieter zu rechnen ist. Der Standort erfüllt zudem das Zentralitäts-, Kongruenz- und Integrationsgebot. Eine Gefährdung der bestehenden Grundversorgungsstandorte kann daher ausgeschlossen werden. Details können den Gutachten entnommen werden.

10 Durchführungsvertrag

Aufgrund § 12 Abs. 1 BauGB ist zwingend der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt erforderlich. Kerninhalt des Vertrages wird die Verpflichtung des Vorhabenträger zur Umsetzung des abgestimmten Architektur- und Nutzungskonzeptes innerhalb einer abgestimmten Frist sein.

Biberach, 06.03.2019



C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt