

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Talfeldstraße 54"

(Index 1, im Maßstab 1:500 vom 10.12.2019)

1 Lage, Bestandssituation und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in prominenter Lage an der Ecke Mettenberger Straße / Talfeldstraße.

Das Grundstück ist derzeit mit einem zweigeschossigen Garagengebäude bebaut, zudem befinden sich auf dem Areal vor allem zur Mettenberger Straße hin Bäume und Gehölzgruppen. Das Grundstück ist eingebettet in Wohngebiete.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 2556/1, 2556 und 2963. Die Gebietsgröße beträgt ca. 630 m².

2 Bisheriges Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „187 Mettenberger Straße - Talfeldstraße“ (1964). Dieser sieht für das Grundstück lediglich eine Garagennutzung vor.

3 Anlass und Ziele der Planung

Die GWO (Laupheim) möchte auf dem Grundstück ein dreigeschoßiges Wohnhaus mit 8 geförderten Mietwohnungen errichten. Die Wohnungsgrößen sind auf die Größenvorgaben von Wohnberechtigungsscheinen ausgelegt. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze finden überwiegend im Kellergeschoß Platz, welches aufgrund der Topographie von der Talfeldstraße ebenerdig angefahren werden kann. Zwei Stellplätze werden oberirdisch angeordnet.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit 12 Parkplätze, wovon 8 der Parkplätze baurechtlich dem Gebäude Mozartstraße 2 zuzuordnen sind. Diese werden auf das Grundstück Mozartstraße 2 verlagert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von preisgünstigen Wohnraum vor dem Hintergrund des anhaltenden starken Einwohnerwachstums in Biberach
- Schonung von Außenbereichsflächen durch Nutzungsintensivierung bislang untergenutzter Grundstücke
- Realisierung eines markanten Städtebaus und hoher Gestaltungsqualität

4 Verfahrensart

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.

5 Planungsvorgaben

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

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

Das Areal befindet sich innerorts an der L 280 (Mettenberger Straße) im Verknüpfungsbereich. Nach § 22 StrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden. Die Höhere Verkehrsbehörde hat eine Reduzierung des Anbauverbots auf 12 m analog des bestehenden Bebauungsplanes in Aussicht gestellt.

6 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 er-

möglichen 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.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der angestrebten Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit solchen Nutzungen verbundenen Emissionen ausgeschlossen. Darüber hinaus widersprechen diese Nutzungen auch dem Gebietscharakter der Nachbarschaft.

6.2 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 0,4 wird eine zu starke Überbauung des Grundstückes vermieden. Die geplante Höhenentwicklung wird über die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen sowie einer maximalen Gebäudehöhe abgesichert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen fixieren die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück und sichern den Mindestabstand zur Mettenberger Straße von 12 m planungsrechtlich ab.

6.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Lage der Stellplätze wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs planungsrechtlich fixiert.

6.4 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, um den Einmündungsbereich künftig verkehrlich besser ausgestalten zu können. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Stadt.

Zur Mettenberger Straße sowie im Einfahrtsbereich in die Talfeldstraße wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

6.5 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.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aufgrund der erhöhten Verkehrsimmissionen von der Mettenberger Straße passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die im Lärmgutachten für die einzelnen Fassadenteile ermittelten Schalldämmmaße sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

6.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote sollen eine angemessene Begrünung des Areals sicherstellen. Die Pflanzbindung dient dem Erhalt und der planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen, großen Baumhasel an der südwestlichen Grundstücksgrenze.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften sichern für den Bereich der Gestaltung die Umsetzung des Plankonzeptes gestalterisch ab. Die weitere Sicherung der architektonischen Gestaltungsqualität erfolgt im Durchführungsvertrag.

7 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 eines bereits überplanten Bereichs lassen sich keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen feststellen. Den erhöhten Lärmimmissionen durch die Mettenberger Straße (bis LPB IV) wird durch passive Schallschutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag Rechnung getragen.

8 Durchführungsvertrag

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

Biberach, 10.12.2019

gez. R. Adler
Leiter Stadtplanungsamt