

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2020/039**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	09.03.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	23.03.2020	Beschlussfassung			

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Martin-Luther-Straße-Süd" - 1. Änderung

I. Beschlussantrag

1. Die der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschläge zu den zur Planung eingegangenen Stellungnahmen werden gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften, Index I, werden zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Für das Quartier zwischen Kolpingstraße, Waldseer Straße und Martin-Luther-Straße liegt der im Jahr 2017 beschlossene städtebauliche Rahmenplan des Büros Braun + Müller Architekten (Konstanz) vor. Auf dieser Basis wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. In der Anlage sind die vorgetragenen Bedenken und Anregungen sowie die Abwägungsvorschläge dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf, der zur öffentlichen Auslegung gebilligt werden soll, wurde ebenfalls auf Grundlage der Rahmenplanung gefertigt.

2. Ausgangssituation, Planungsziele und aktueller Planungsstand

Das Bebauungsplanverfahren wurde bereits 2011 eingeleitet. Damaliger Planungsanlass war das Bauvorhaben Kolpingstraße 35/37, weil der vorgelegte Entwurf den städtebaulichen Rahmen zu sprengen drohte. Weitere Entwicklungen zeichneten sich auf den Grundstücken Waldseer Straße 10, 12 (städtisches Eigentum), 18/20 und 24 ab. Aufgrund der Komplexität und der städtebaulichen Bedeutung des Quartiers wurde ein mehrstufiges Planungsverfahren mit den nachfolgenden Planungszielen auf den Weg gebracht:

- Entwicklung eines attraktiven Quartiers für innerstädtisches Wohnen, Dienstleistungen und soziale Einrichtungen
- Attraktive Bebauung entlang der Waldseer Straße als eine Haupteinfahrtsstraße in die Biberacher Innenstadt
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung der Grundstücke Waldseer Straße 10, 12, 12/1, 18/20 und 24 sowie Kolpingstraße 49 (Flst. 281/6 und 282/4)
- Schaffung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine bestandsorientierte Entwicklung der Grundstücke Martin-Luther-Straße 1 - 15 und Kolpingstraße 27 - 47

Im Rahmen eines Workshop-Verfahrens wurde gemeinsam mit mehreren Planungsbüros unter Einbindung der Grundstückseigentümer, Bewohner und interessierten Öffentlichkeit das Areal überplant. Der erstplatzierte Entwurfsverfasser – Braun + Müller Architekten (Konstanz) wurde anschließend mit der Bearbeitung des Gesamtrahmenplanes beauftragt. Dieser Rahmenplan wurde vom Gemeinderat 2017 mit der Maßgabe beschlossen, dass die Neubauten mit flach geneigten Walmdächern zu realisieren sind.

Die Projekte auf den Grundstücken Waldseer Straße 18/20 und 24 konnten zwischenzeitlich planerisch weiterentwickelt werden. Für das Projekt Waldseer Straße 18/20 liegt eine Machbarkeitsstudie (Vorentwurf) vor. Beim Projekt Waldseer Straße 24 ist die Entwurfsphase bereits abgeschlossen und die Einreichung des Bauantrags in Vorbereitung.

Zum Areal liegt zudem ein Lärmgutachten vor, dies ist der Vorlage beigelegt. Dieses berücksichtigt die prognostizierten Verkehrszunahmen bis zum Jahr 2035. Aufgrund der erheblichen Verkehrslärmbelastung – teils werden Lärmwerte oberhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht – sind für das Gebiet umfassende passive Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Diese sind bereits in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Rahmenplan lag in der Zeit vom 08.06.2017 – 23.06.2017 mit zugehöriger Begründung im Stadtplanungsamt öffentlich aus. Alle Planunterlagen wurden zudem auf der städtischen Homepage bereitgestellt. Die möglicherweise von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Ebenso wurden die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet über die öffentliche Auslegung informiert und aufgefordert, sich am Planungsprozess zu beteiligen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nur in geringem Umfang Gebrauch gemacht. In der beigelegten Abwägungstabelle sind die Kernaussagen der jeweiligen Stellungnahmen und die entsprechenden Abwägungsvorschläge der Verwaltung synoptisch gegenübergestellt.

4. Fazit der Gesamtabwägung und weiteres Vorgehen

Die vorgetragenen Anregungen führen zu keinen wesentlichen Planänderungen. Nach Abwägung der Stellungnahmen und Billigung des Bebauungsplanentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften soll dieser öffentlich ausgelegt werden (§3 Abs.2 BauGB). Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten (§ 4 Abs.2 BauGB). Parallel sollen die Grundstücke Waldseer Straße 10 und 12 auf Basis der neuen Vergaberichtlinien ausgeschrieben werden.

R. Adler

Anlage 1 - Abwägungsübersicht

Anlage 2 - BP- Planteil

Anlage 3 - BP-Textteil

Anlage 4 - Begründung

Anlage 5 - Schalltechnische Untersuchung

Anlage 6 - Artenschutzrechtliche Prüfung