

Begründung

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Martin-Luther-Straße - Süd, 1. Änderung"

(Index 1 im Maßstab 1:500 vom 11. 11. 2019)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Biberacher Altstadt. Im Osten wird es durch die Waldseer Straße, im Westen durch die Kolpingstraße und im Norden durch die Martin-Luther-Straße begrenzt.

2 Planungsanlass

Im Plangebiet befinden sich, insbesondere im östlichen Teil, an der Waldseer Straße, mehrere Liegenschaften, auf denen sich bauliche Veränderungen abzeichnen. So kann auf den Grundstücken Waldseer Straße 10, 12, 12/1, 18 und 24 sowie auf dem Grundstück Kolpingstraße 49 (Flst. 281/6 und 282/4) eine städtebauliche Neuordnung erfolgen, die eine maßvolle Nachverdichtung und eine Verbesserung der Gesamtsituation ermöglichen. Weitere Bausteine waren in diesem Zusammenhang auch die Grundstücke Kolpingstraße 35 und 37. Die Grundstücke wurden mittlerweile zusammengelegt und mit einem Wohngebäude neu bebaut.

3 Planungsziele

- Entwicklung eines attraktiven Quartiers für innerstädtisches Wohnen, Dienstleistungen und soziale/ kirchliche 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

4 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Martin-Luther-Straße- Süd“ (Rechtskraft 1992).

Die wesentlichen Inhalte:

Grundsätzlich lässt sich das Gesamtquartier zwischen Martin-Luther-Straße / Waldseer Straße und Kolpingstraße in vier Teilbereiche mit unterschiedlichen Charakteristika aufteilen:

1. Bereich Nord- Ost (Grundstücke Martin-Luther-Straße 1, Waldseer Straße 10, 12):
 - Mischgebiet
 - 3 Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung
 - Offene Bauweise, seitliche Grenzabstände sind einzuhalten
 - Dachform: Satteldach/Flachdach/ Zeltdach; Dachneigung 35-45
 - Martin-Luther-Str. 1: Festsetzung wie Bestand (Baugrenze wie Geschossigkeit)
Waldseer 10: überbaubare Fläche ermöglicht „Eckgebäude“. Die bestehende Trinkhalle wird planungsrechtlich nicht gesichert
 - Parkierung in TGA und oberirdisch
 - Erhaltungsgebot Kastanien

2. Bereich Nord- West (Grundstücke Martin-Luther-Straße 7-15 incl. 9/1, 11/1 15/1, Kolpingstraße 27-35 incl. 33/1, 33/3)
 - Mischgebiet
 - 3 Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung
 - Abweichende Bauweise: geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche (bei Abgang von Gebäuden sind Neubauten an der Grenze (ohne Öffnungen/Fenster) zu errichten
 - Rückwärtige Bestandsgebäude werden planungsrechtlich nicht gesichert (keine Bau- fenster / keine überbaubaren Flächen). Dies führt zum langfristigen Entfall der Gebäude Kolpingstraße 33/1, 33/ 3 (z.T.) Martin-Luther-Straße 9/1, 11/1 und 13/1.
 - Für die rückwärtigen Flächen ist eine TGA-Nutzung ausgewiesen.
 - Dachform: Satteldach/Flachdach/ Zeltdach; Dachneigung 35-45°.

3. Bereich Mitte (Grundstücke Kolpingstraße 43, Waldseer Straße 18/20)
 - Fläche für Gemeinbedarf (Alfons-Auer-Haus früher Kolpinghaus / Martin-Luther- Gemeindehaus)
 - 2-3 Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung
 - Offene Bauweise, seitliche Grenzabstände sind einzuhalten
 - Dachform: Satteldach, Zeltdach, Walmdach; Dachneigung: 30-45 °

- Parkierung auf Gemeinschaftsstellplatzanlage
 - Erhaltungsgebot für besteh. Baum auf Grundstück Waldseer Straße 20
4. Bereich Süd (Grundstücke Kolpingstraße 47, 49 (= Flst. 281/6 + 282/4), Waldseer Straße 24)
- Kerngebiet
 - 3-4 Vollgeschosse ohne Höhenbegrenzung
 - Baugrenzen überlagern z.T. Gehwegflächen
 - Abweichende Bauweise = geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Flächen (bei Abgang von Gebäuden sind Neubauten an der Grenze -ohne Öffnungen/Fenster- zu errichten)
 - Dachform frei /DN 35-45 °
 - Parkierung in Tiefgarage

5 Verfahrensort

Der Bebauungsplan wird 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 Verfahrensort wird u.a. von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung angemessen berücksichtigt. Auch entfällt die Pflicht zum Ausgleich planbedingter Eingriffe.

6 Gegenwärtige Situation

Die Grundstücke im Plangebiet sind bis auf die Flurstücke 281/6 und 282/4 (Kolpingstraße 49) bebaut.

Auf dem Grundstück Waldseer Straße 10 befindet sich die denkmalgeschützte, historische Trinkhalle an der Grenze zum benachbarten Grundstück Waldseer Straße 12. Außerdem stehen auf dem Grundstück mächtige, vitale Kastanienbäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die alte Gastwirtschaft wurde bereits abgebrochen.

Das Grundstück Waldseer Straße 12 ist mit drei Gebäuden bebaut:

- an der östlichen Grenze mit einem 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach aus den 1930-er Jahren

- im rückwärtigen Grundstücksteil mit einem 2-geschossigen Satteldachgebäude (1940-er Jahre) und einem 1-geschossigen Flachdachgebäude (1970-er Jahre)
- Alle drei Gebäude dienten interimweise als Flüchtlingsunterkunft und sind aufgrund ihres baulich schlechten Zustandes für den Abriss bestimmt.

Auf dem Grundstück Waldseer Straße 18/20 befindet sich das zu erhaltende denkmalgeschützte Martin-Luther-Gemeindehaus und ein Wohngebäude.

Auf dem Grundstück Waldseer Straße 24 befindet sich ein bisher gewerblich genutztes Gebäude, die ehemalige Fahnenfabrik.

Zwei unbebaute Grundstücke (Kolpingstraße 49, Flst. 282/4 und 281/6) bilden den südlichen Abschluss des Quartiers. Sie sind mit Jungbäumen bewachsen und sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Grundstücke Kolpingstraße 27 – 43 sind gemischt genutzt (Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung). Das Gebäude Kolpingstraße 43 ist aufgrund seiner städtebaulichen Dominanz besonders zu erwähnen. Die Gebäude Kolpingstraße 35 und 37 wurden bereits abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Die vorhandenen Gebäude sind in baulich gutem Zustand, so dass davon auszugehen ist, dass sich in einem Zeithorizont von 20 Jahren keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Ebenso verhält es sich mit den Gebäuden Martin-Luther-Straße 7 – 15. Das Gebäude Martin-Luther-Straße 1 aus den 1970-er Jahren ist sowohl in seiner Typologie als auch in seiner Dimension / Volumen für das Quartier atypisch. Eine realistische Chance, das Gebäude im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung durch eine Bebauung mit kleinerem Volumen zu ersetzen, besteht nicht. Im rückwärtigen Bereich der Martin-Luther-Straße und der Kolpingstraße befinden sich vier Bestandsgebäude (Kolpingstraße 33/1, Schuppen zugehörig zu Kolpingstraße 33/3, Martin-Luther-Straße- 11/1 und 13/1) die den Quartiersteil städtebaulich ungünstig beeinflussen bzw. einen städtebaulichen Missstand darstellen. (Es ist daher nachvollziehbar, dass diese Gebäude im Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße-Süd“ (1992) planungsrechtlich nicht gesichert wurden.)

7 Planungsvorgaben

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (4. Änderung) wird das Plangebiet als gemischte Baufläche und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

8 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Rahmenplan sieht insbesondere auf den Grundstücken Waldseer Straße 10, 12, 18, 24 und Kolpingstraße 47, 49 (Flst. 281/6 und 282/4) eine städtebauliche Neuordnung vor. Diese soll durch die Setzung von 3 bis 4-geschossigen, volumenähnlichen Gebäuden erfolgen. Die gewählte Geschossigkeit leitet sich aus dem Bestand im

Quartier und der Umgebungsbebauung ab. Eine maßvolle Nachverdichtung kann hiermit erreicht werden. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept war Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung, an der drei Planungsbüros beteiligt waren.

Für die übrigen Gebäude entlang der Martin-Luther-Straße und der Kolpingstraße sieht das städtebauliche Konzept eine bestandsorientierte Entwicklung vor.

8.1 Nutzungskonzept

Für das gesamte Plangebiet wird eine gemischte Nutzungsstruktur für Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen sowie für kirchliche und soziale Einrichtungen entwickelt.

8.2 Erschließung

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die vorhandenen Erschließungsstraßen „Kolpingstraße“, „Waldseer Straße“ und „Martin-Luther-Straße“ erschlossen.

8.3 Bebauungskonzept

Ein großer Teil der bestehenden Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße und der Kolpingstraße wird im Bebauungsplan bestandsorientiert festgesetzt, d.h. die vorhandenen Gebäudevolumina werden mit ihren Grundflächen, Traufhöhen, Oberkanten und Dachformen - ähnlich wie im Bestand - im Bebauungsplan abgebildet und festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des nord-westlichen Quartiersteils werden die Gebäude Martin-Luther-Straße 9/1, 11/1 sowie Kolpingstraße 33/3 entgegen dem Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße- Süd“ (1992) planungsrechtlich gesichert, in dem für diese Gebäude überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Für die Gebäude Martin-Luther-13/1 und Kolpingstraße 33/1 erfolgt die planungsrechtliche Sicherung nicht; dies entspricht dem Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1992. Die städtebaulich beengte Situation wird hierdurch gemildert und dennoch wird ein gewachsener Quartiersteil für Bewohner mit niedrigerem Einkommen erhalten. Wie oben beschrieben, erfolgt eine städtebauliche Neuordnung nur auf den Grundstücken Waldseer Straße 10, 12, 18, 24 und Kolpingstraße 47, 49 (Flst. 281/6 und 282/4):

Auf dem Grundstück Waldseer Straße 10 wird ein Baukörper parallel zu Waldseer Straße platziert, der im Gegensatz zur bisherigen Situation, einen Abstand zur denkmalgeschützten „Trinkhalle“ vorsieht. Der Baukörper liegt in der gleichen Flucht wie die übrigen Gebäude an der Waldseer Straße, d.h. er wird ca. 2m nach Westen gerückt; dies kommt zum einen der besseren Nutzbarkeit des Geh-Radweges und zum anderen der besseren Einsehbarkeit des Kreuzungsbereiches Waldseer Straße / Martin-Luther-Straße zu Gute. Das Gebäude soll eine Gastronomienutzung, so wie lange Zeit an dieser Stelle vorhanden, erhalten. Auf dem Grundstück Waldseer Straße 12, 12/1 werden drei ähnliche Baukörper -in orthogonaler Stellung zueinander – platziert. Wie auf dem vorgenannten Grundstück ist ein Baukörper parallel zur Waldseer Straße gesetzt. Die gewählte Gebäudestellung schafft gut nutzbare Außenräume.

Die Abstände zu den Nachbargrundstücken, die durch Baugrenzen vorgegeben werden, sind rücksichtsvoll gewählt.

Auf dem Grundstück Waldseer Straße 18/20 wird das denkmalgeschützte Martin-Luther-Gemeindehaus bestandsorientiert festgesetzt. Das vorgelagerte Wohngebäude soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser wird in gleicher Typologie und Stellung wie die Gebäude Waldseer Straße 10 und 12 festgesetzt. Intensive Abstimmungen erfolgten mit dem Denkmalamt bezüglich der Länge und insbesondere der Überschiebung des Baukörpers zum dahinterliegenden, denkmalgeschützten, Martin-Luther-Gemeindehauses. Um das Gebäude mit der ausgewiesenen Länge realisieren zu können, ist eine Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück Waldseer Straße 12 erforderlich.

Das Grundstück Waldseer Straße 24 soll, nach Rückbau des Gebäudebestandes, mit einem 3-geschossigen Bürogebäude mit flach geneigtem Walmdach neu bebaut werden. Die gewählte Typologie ermöglicht einen Baukörper, der sich in die Tiefe entwickelt, dabei aber ein ähnliches Erscheinungsbild entlang der Waldseer Straße erzeugt, wie die Gebäude auf den Grundstücken Waldseer Straße 10, 12 und 18.

Das Grundstück Kolpingstraße 47 ist derzeit mit einem 2-geschossigen Gebäude mit steil geneigtem Satteldach bebaut. Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich Garagen und Nebenanlagen. Beim Abgang des vorhandenen Gebäudes ist das Grundstück mit einem 3-geschossigen Haus mit flach geneigtem Walmdach bebaubar. Die Neubebauung folgt damit der gewählten Gebäudetypologie entlang der Waldseer Straße.

Eine polygonale Fläche, die aus zwei Flurstücken besteht, bildet den Abschluss des Gesamtquartiers nach Süden. Eine 3-geschossige Bebauung schließt die Bebauung entlang Kolping und Waldseer Straße ab und formuliert gleichzeitig nach Süden hin eine Platzfläche, die als Eingangszone dienen kann. Wie bei den vorgenannten Grundstücken soll das Gebäude ein flach geneigtes Walmdach erhalten.

8.4 Schadensersatz

Für den Entzug des Baurechts/Planungsrechtes auf den Grundstücken Martin-Luther-Straße 13/1 und Kolpingstraße 33/3 bestehen keine Ansprüche auf Schadensersatz, weil der Entzug bereits mit dem Bebauungsplan „Martin-Luther-Straße -Süd“ 1992 erfolgte.

9 Planungsinhalte

9.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Dienstleistungs- und Wohnraumflächen scheiden die bisher festgesetzten Nutzungsarten „Mischgebiet und „Kerngebiet“ aus. In Mischgebieten sind gewerblich und wohngenutzte Flächen im gleichen Verhältnis umzusetzen, was der ausgeübten Nutzung – vorwiegend Wohnen - im nordwestlichen Quartiersteil zwischen Kolpingstraße und Martin-Luther-Straße entgegensteht. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Weil sich die Flächen im südlichen Quartiersteil besser für Dienstleistungsnutzungen eignen und Handelsbetriebe in dieser Lage in Kon-

kurrenz zu Handelsbetrieben in der Innenstadt stünden, drängt sich die Ausweisung eines „Urbanen Gebiets“ auf, in dem die Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe als auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlich und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Um eine städtebauliche Fehlentwicklung zu vermeiden, werden die ansonsten allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen differenziert festgesetzt. Insbesondere sollen zum Schutz und der Fortentwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungskern der Stadt Biberach, Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten entsprechend des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Biberach (2008) ausgeschlossen werden.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen 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 Waldseer Straße und der Kolpingstraße als wichtige innerörtliche Stadteinfahrten zu steigern.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von differenzierten Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen begrenzt. Insbesondere die Festsetzung der Geschossigkeit im Zusammenhang mit Traufhöhen / Oberkanten gewährleistet die städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans und somit ein verträgliches Einfügen von Neubauvorhaben ab.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen orientieren sich an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen ermöglichen ein angemessenes Bauvolumen.

Entlang der Waldseer Straße, wo eine städtebauliche Neuordnung erfolgt, werden Gebäude mit 3 - 4 Vollgeschossen und einer Traufhöhe bzw. Oberkante von 10,40 m ermöglicht. Derselbe Maßstab wird bei den Grundstücken Kolpingstraße 47 und 49 angewandt.

Bei den übrigen Grundstücken entlang der Kolpingstraße und der Martin-Luther-Straße werden die Gebäudevolumina bestandsorientiert, mit 3 – 4 Vollgeschossen und mit entsprechenden Traufhöhe bzw. Oberkanten festgesetzt.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts werden - dem jeweiligen Quartiersteil entsprechend - unterschiedliche Bauweisen festgesetzt.

Für den Bereich

- zwischen Martin-Luther-Straße 7-15 und Kolpingstraße 27-35 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, die zum Ziel hat, entlang der Martin-Luther-Straße und der Kol-

pingstraße eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände zu ermöglichen. Im rückwärtigen Bereich wird dasselbe Ziel verfolgt, das mit der Festsetzung abweichender Bauweisen – an die westliche bzw. nördliche oder südliche Grundstücksgrenze ist anzubauen – erreicht werden kann. Für das Gebäude Martin-Luther-Straße 11/1 erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise, um das Gebäude planungsrechtlich zu sichern.

- zwischen Kolpingstraße 43 und 49 (Flst. 281/6 und 282/4) sowie Waldseer Straße 24, 18 und 12 sowie Martin-Luther-Straße 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist es, die bestehenden Grundstücke mit Baukörpern zu bebauen, die einen seitlichen Grenzabstand aufweisen. Um das Gebäude Waldseer Straße 18 in der städtebaulich erwünschten Lage und Länge realisieren zu können, ist eine Abstandsflächenbaulast auf Grundstück Waldseer Straße 12 erforderlich.
- Für das Grundstück Waldseer Straße 10 wird eine abweichende Bauweise – innerhalb der überbaubaren Flächen ist an die südliche und westliche Grundstücksgrenze anzubauen -festgesetzt. Hier wird das Ziel verfolgt, die denkmalgeschützte Trinkhalle in ihrer Lage planungsrechtlich zu sichern und mit einem zweiten Baukörper die Bebauung an der Waldseer Straße nach Norden hin abzuschließen.

9.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Auf dem Grundstück Martin-Luther-Straße 11/1 wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Der Grund dafür liegt in der bereits vorhandenen Dichte der Bebauung. Um die städtebauliche Situation nicht weiter zu verschärfen werden hier nur 2 Wohnungen zugelassen.

9.5 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.

9.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Wegen der erhöhten Verkehrsimmissionen an der Waldseer Straße und an der Kolpingstraße werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung von Brenner Bernard (Aalen/Dresden) passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Nur dadurch können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Auf die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III wird im Bebauungsplan 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.

9.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich sind auf den Baugrundstücken offene Stellplätze allgemein zulässig. Tiefgaragen sind, sofern sie vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und extensiv begrünt sind, ebenfalls allgemein zulässig. Garagen sind nur eingeschränkt zulässig, um

die bereits bestehende bauliche Dichte nicht weiter zu erhöhen. Aus dem gleichen Grund sind Halbtiefgaragen nur ausnahmsweise zulässig; bei entsprechendem Nachweis der Verträglichkeit mit dem baulichen Umfeld kann eine aus dem natürlichen Gelände heraustretende Garage zugelassen werden.

Auf den Grundstücken Waldseer Straße 12 und 24, sowie Kolpingstraße 47 – 49 kann die Parkierung in Tiefgaragen erfolgen. Auf Grundstück Waldseer Straße 10 ist dies aufgrund des zu erhaltenden Baumbestandes nur eingeschränkt möglich. Auf den rückwärtigen Flächen von Grundstück Waldseer Straße 18/20 kann die Parkierung sowohl in einer kleineren Tiefgarage als auch auf oberirdischen Stellplätzen vorgesehen werden.

Auf den Grundstücken, die bestandsorientiert entwickelt (Martin-Luther-Straße 1-15 und 9/1-13/1 sowie Kolpingstraße 27-35 und 33/3) werden, erfolgt die Parkierung auf oberirdischen Stellplätzen, im Einzelfall in Garagen, wo diese bereits im Bestand vorhanden sind. Darüber hinaus sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um einer zu hohen baulichen Dichte entgegenzuwirken.

Auf Grundstück Kolpingstraße 43 (Alfons-Auer-Haus) existiert bereits eine Tiefgarage, die planungsrechtlich auch künftig zulässig ist. Außerdem betreibt die Eigentümerin von Kolpingstraße 43 auf dem Grundstück Waldseer Straße 12 eine oberirdische Stellplatzanlage, für die ein vertraglich geregelter Nutzungsanspruch bis 2036 besteht. Nach Ablauf des Nutzungsanspruchs werden die Flächen dem Grundstück Kolpingstraße 33/3 (Wohnungslosenhilfe) zugeschlagen.

9.8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erschließung der rückwärtigen Flächen von Waldseer Straße 18/20 zu sichern, ist auf Flst. 280/5 und 280/1 ein Fahrrecht erforderlich, das durch Baulast abzusichern ist.

Das Abwasser von Gebäude Kolpingstraße 43 wird über das Grundstück Waldseer Straße 12 (Flst. 280/1) abgeführt. Diese Leitung ist bereits dinglich gesichert und wird im Bebauungsplan entsprechend dargestellt.

9.9 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen beziehen sich ausschließlich auf den Baumbestand auf den Grundstücken Waldseer Straße 10 und 24. Der dort vorhandene wertvolle vitale Baumbestand soll erhalten werden.

9.10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen 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

Das städtebauliche Konzept sieht für die Neubauvorhaben Waldseer Straße 10, 12, 12/1, 18, 20, 24 sowie Kolpingstraße 47 und 49 Gebäude mit flach geneigten Walmdächern vor, die in Bezug zu den Gründerzeitvillen auf der östlichen Seite der Waldseer Straße stehen.

Im Quartiersteil zwischen Martin-Luther-Straße 1 -15 und Kolpingstraße 27- 43 (Alfons-Auer-Haus) erfolgt eine bestandsorientierte Festsetzung der Dachformen und deren Neigung, um das Gesamterscheinungsbild mit seiner angemessenen Maßstäblichkeit zu erhalten.

Werbeanlagen

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

10 Auswirkungen der Planung / 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 Verfahren nach §13a BauGB nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der städtebaulichen Planungsabsicht lässt sich bezüglich der umweltbezogenen Schutzgüter folgendes festhalten:

10.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich stark befahrener Straßen. Zur Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung von Brenner Bernard (Aalen/Dresden) 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 Waldseer Straße, der Kolpingstraße und der Martin-Luther-Straße gehen erhebliche Lärmemissionen bis zu einem maximalen Lärmpegelbereich VI aus. Dabei wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (70 db (A) tags, 60 db(A) nachts) partiell überschritten. An den betroffenen Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Details können dem Gutachten entnommen werden.

10.2 Tiere und Pflanzen

Das Areal ist weitestgehend versiegelt und weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Grünstrukturen befinden sich im Wesentlichen auf dem Grundstück Kolpingstraße 49 (Flst. 282/4 und 281/6). Im Plangebiet befinden sich zudem Einzelbäume (auf Grundstück Waldseer Straße 10, und 12 sowie 24). Die Nordfassade von Waldseer Straße 24 ist mit Efeu bewachsen.

10.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bis auf die Flurstücke 282/4 und 281/6 weitestgehend versiegelt. Eine zusätzliche Versiegelung ergibt sich aus der baulichen Nutzung der o.g. Flurstücke.

Der zulässige Versiegelungsgrad und somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung erhöht. Aufgrund der Größe des Plangebiets ergibt sich daraus jedoch kein erheblicher Eingriff.

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes wird das Plangebiet weder bei einem Hochwasser mit der Einstufung „HQ 100“ noch bei einer mit "HQ-extrem" überflutet.

Auf zwei Grundstücken befanden sich Tankanlagen. Mit einer entsprechenden Kennzeichnung im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen:

Tankstelle Waldseer Straße 10 (Flächennr. 1881-000, Handlungsbedarf „B - Entsorgungsrelevanz“ BN 1)

Tankstelle Waldseer Straße 12 (Objekt-Nr. 01071; Klassifizierungsergebnis „B“, Wiedervorlage)

10.4 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 bis hoch beurteilt. Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen: Entsiegelung, Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt und Entwicklung von Grünflächen, Verschattung von Straßenraum und Plätzen, günstige Baukörperstellung, bauliche Maßnahmen wie Wärmedämmung, Fassaden und Dachbegrünung.

In städtebaulicher Hinsicht ist es geboten, das innenstadtnahe Quartier weiter zu entwickeln, obwohl die in der Stadtklimaanalyse vorgeschlagenen Maßnahmen nicht umsetzbar sind. Mit der Schaffung zusätzlicher Bauflächen in diesem innerstädtischen Bereich können zusätzliche Eingriffe in Außenbereichsflächen vermieden werden.

10.5 Landschaftsbild

Das Areal befindet sich in der Innenstadt und ist bereits zum Großteil bebaut.

10.6 Kultur und sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet sind zwei denkmalgeschützte Gebäude vorhanden („Trinkhalle“ auf Grundstück Waldseer Straße 10 und „Martin-Luther-Gemeindehaus“ auf Grundstück Waldseer Straße 20. Die Gebäude werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Archäologische Befunde sind nicht bekannt.

10.7 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.

11 Artenschutz

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen liegt eine Untersuchung der Diplom Biologin T. Irg (Umweltkonzept) vom August 2015 vor. Demnach kann der Eintritt von Verbotstatbeständen unter der Einhaltung nachfolgender Bedingungen sicher ausgeschlossen werden:

Rodungszeitraum: 1. Oktober bis 28./29. Februar

Anbringen von 6 Höhlenbrutkästen vor der Rodung der Gehölze. Die CEF – Maßnahme (Maßnahme für die dauerhafte ökologische Funktion) wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Die Maßnahme wird im Vorfeld der Rodung der Jungbäume auf den Flst. 282/4 und 281/6 im Wielandpark umgesetzt..

12 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Biberach, 11.11.2019

R. Adler

Leiter Stadtplanungsamt

Fe: 61, 6030 (Original)

Q:\Planung\2.0_Staedtebauliche_Planung\2.2 Stadtebauliche Projekte\01-3\Martin-Luther-Straße
Sud_1.Anderung_Bp\03 Texte\03 Arbeitsordner Verfahren\Offenlage\19_11_11_Begrundung_Martin-Luther-Str
Sud_1_Aend.Docx