

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2021/111

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	17.06.2021	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.06.2021	Beschlussfassung			

Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften "Angerweg"

I. Beschlussantrag

1. Für das im Lageplan Nr. 21-67 gekennzeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Angerweg“ auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die in den Anlagen befindlichen zwei Varianten des städtebaulichen Konzeptes „Angerweg“ werden gebilligt, diese dienen als Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

II. Begründung

Die Baugenossenschaft Biberach beabsichtigt auf den Grundstücken Angerweg 3-7 nach dem Abbruch der bestehenden Wohngebäude eine Neubebauung mit Wohnungen, die überwiegend im geförderten Wohnungsbau errichtet werden sollen. Die Baugenossenschaft Biberach hat das Büro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur, Stuttgart mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts sowie in Abstimmung mit der Stadt mit dem nachfolgenden Bauleitplanverfahren beauftragt. Nach dem Aufstellungsbeschluss sollen die beiden gleichwertigen Konzeptvorschläge für die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Diskussion stehen. Eine Variante wird nach Beschluss des Gemeinderates anschließend als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen.

1. Ausgangssituation

Das bestehende Wohnquartier Angerweg 3-7 der Biberacher Baugenossenschaft soll durch eine neue Bebauung mit zeitgemäßen und vielfältigen Wohnformen ersetzt werden. Die vorhandenen Gebäude, bestehend aus 3 Zeilenbauten der 1950er Jahre, befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Eine Instandsetzung der Gebäude und eine Anhebung des Wohnstandards auf heutige Verhältnisse sind wirtschaftlich nicht darstellbar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist der Geltungsbereich als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Neuplanung des Quartiers entspricht damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Plangebiet

Das Quartier Angerweg 3-7 befindet sich ca. 1 km südlich der historischen Altstadt Biberachs in einem heterogenen Wohngebiet. Die Bundesstraße B312 verläuft westlich des Quartiers und bietet eine gute Erreichbarkeit. Im Süden schließen Wohnnutzungen und ein großflächiges Gewerbegebiet an. Im Osten des Plangebietes befinden sich mehrere Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie zahlreiche Sportvereine. Nutzungen für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vor Ort. Des Weiteren bietet der renaturierte Schwarzbach als Freizeit- und Naherholungsraum ein großes Potenzial für das geplante Wohngebiet.

Das Plangebiet liegt weit überwiegend im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „Angerweg“ in seiner rechtskräftigen Fassung vom 07.03.1958. Dieser Ortsbauplan ist ein „einfacher Baulinienplan“, der nur einen zeichnerischen Lageplan umfasst und keine textlichen Festsetzungen und Begründung enthält. Für die Neuplanung ist daher ein neuer Bebauungsplan aufzustellen, um die Planung bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans orientiert sich am städtebaulichen Konzept und geht über die Grundstücksgrenzen der 3 Zeilenbauten der Baugenossenschaft Biberach hinaus. Umfasst sind auch die Flurstücke 1146 sowie 1148 und 1148/3. Damit sollen wichtige Wegeverbindungen an das neue Quartier angebunden und planungsrechtlich gesichert werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha. Die Abgrenzung kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Alle Grundstücke sind im Eigentum der Baugenossenschaft Biberach bzw. der Stadt/e.wa-riss, weitere private Eigentümer sind nicht betroffen.

3. Planungsziele

Für das neue Quartier werden folgende Zielvorstellungen definiert:

- Quartiersbildung mit einem nachbarschaftlichen Miteinander
- Schaffung von mehr Wohnraum und eine bessere Ausnutzung des Grundstücks gegenüber dem Bestand
- Angebot von ca. 2/3 gefördertem und ca. 1/3 freifinanziertem Wohnungsbau
- Quartier mit attraktiven Freiräumen im privaten sowie öffentlichen Raum
- Wiedererkennung und Identitätsbildung innerhalb des Quartiers durch soziale Treffpunkte und eine angemessene Architektursprache

4. Städtebauliche Entwürfe

Das Planungsbüro hat als Diskussionsgrundlage zwei verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet.

Die Variante 1 nimmt die bestehende zeilenförmige Baustruktur auf. Die neue Zeilenbebauung wird mit unterschiedlichen Gebäudelängen, Geschossigkeiten und Gebäudestellungen so zueinander gesetzt, sodass interessante lebendige Räume und eine ablesbare Quartiersstruktur entstehen kann. Die Höhenentwicklung beträgt 3-4 Geschosse.

Die Variante 2 verfolgt einen ähnlichen städtebaulichen Ansatz mit einem privaten, inneren Gemeinschaftshof sowie einem öffentlichen, äußeren Quartiersplatz. Die städtebauliche Umsetzung ist jedoch insbesondere bei den Gebäudehöhen- und Typologien unterschiedlich. Ein bewusst gesetzter, räumlich gedrehter Hochpunkt mit 6 Geschossen im Nordosten des Quartiers soll einen Akzent im öffentlichen Raum setzen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenpläne und der sonstigen Planungsziele können im Quartier „Angerweg“ voraussichtlich ca. 60 Wohneinheiten entstehen. Zudem besteht die Möglichkeit eine neue öffentliche Wegeverbindung nördlich des Quartieres zu implementieren.

Die beiden Varianten sind mit umfangreichem Erläuterungsbericht der Vorlage beigelegt.

5. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wurde vom Büro „Tanja Irg- umweltkonzept“ (Kleinschafhausen) durchgeführt und ist zum Ergebnis gekommen, dass nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen zu rechnen ist.

6. Verfahren

Zur Realisierung des Wohngebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften erforderlich. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Nachverdichtungspotenzial handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Verfahrensvoraussetzungen sind aus Sicht der Verwaltung im vorliegenden Fall gegeben.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange soll dennoch nicht verzichtet werden. Als Grundlage für die Beteiligung sollen die zwei vorliegenden Entwurfsvarianten dienen. Nach Beschluss des Gemeinderates über eine der beiden Varianten wird anschließend der Bebauungsplan entwickelt.

Parallel soll die genaue Abgrenzung von privaten und öffentlichen Flächen geregelt werden.

7. Zeitschiene

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist für Sommer 2021 geplant, der Bebauungsplan soll Anfang 2022 zur Rechtskraft gebracht werden. Ab 2022 will die Baugenossenschaft Biberach das Quartier beplanen. Für das VI-geschossige Gebäude wird ggf. eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

Das Quartier soll in Bauabschnitten entwickelt und 2023 der 1. Bauabschnitt umgesetzt werden.

R. Adler

Anlage 1 Abgrenzungsplan

Anlage 2 Erläuterungsbericht

Anlage 3 Variante 1 Quartier mit Zeilen

Anlage 4 Variante 2 Quartier mit Hochpunkt