

## **Begründung**

### **Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften**

## **"Hermann-Volz-Straße"**

(Bebauungsplanentwurf Nr. 945/45 von 07.06.2022, Index 1 M. 1:500)

### **1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet schließt im Norden und Osten an die Wohngebiete der Hermann-Volz-Straße, im Süden an die Tennishalle Hühnerfeld und im Westen an die Saulgauer Straße an. Der Geltungsbereich befindet sich direkt an den Grundstücken 788/3-11 und 789/19. Das Gelände fällt zur Saulgauer Straße hin ab. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,6 ha.

### **2 Anlass und Ziele der Planung**

Die Verwaltung hat Anfragen von mehrheitlich Gewerbetreibenden aus der Hermann-Volz-Straße erhalten, mit dem Wunsch, die Grundstücke im Mischgebiet auf der westlichen Seite der Hermann-Volz-Straße durch Aufstockung nachzuverdichten.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung bestehender Gewerbebetriebe und wohnortnaher Arbeitsplätze durch Eröffnung von Erweiterungsmöglichkeiten
- Ermöglichung von weiterem Wohnraum
- städtebauliche Nachverdichtung unter Wahrung der Nachbarschaftsverträglichkeit
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Begrünung der Westseite der Hermann-Volz-Straße durch Baumpflanzungen

### **3 Bisheriges Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Hühnerfeld-Süd“ (1978). Darin enthalten sind die folgenden wesentlichen Festsetzungen und Bauvorschriften:

- Mischgebiet
- Geschlossene Bauweise
- GRZ 0,4 und GFZ 0,4/0,6

- I Vollgeschoss, im südlichen Teilbereich zusätzlich auch ein Souterrain zulässig, maximale Gebäudehöhe 4 m
- Begrünung der Vorgartenflächen
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer von 0° - 15°, ohne Dachaufbauten und Kniestöcke

#### **4 Verfahrensart**

Der 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 m<sup>2</sup>.
- 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 Gegenwärtige Situation**

Das Quartier Hühnerfeld ist in den 80er- Jahren entstanden. Bisher ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Während sich östlich angrenzend Einfamilienhäuser befinden, grenzen im Norden große Mehrfamilienhäuser an. Im Süden befindet sich eine Tennishalle.

##### **Gebäudebestand**

Im Plangebiet befindet sich ein heterogener Baubestand. Von der Hermann-Volz-Straße aus stellen sich die Gebäude eingeschossig mit Flach- oder Satteldächern dar. Im Hangbereich (in Richtung Saulgauer Straße) sind teilweise zusätzlich Untergeschosse vorhanden. Die Gebäude weisen eine Wohn-, Gewerbe-, oder eine gemischte Nutzung auf.

##### **Verkehr**

Das Mischgebiet liegt östlich der anbaufreien Landstraße L 283 Saulgauer Straße. Die externe Haupteinfahrt führt über die Saulgauer Str. / Amriswilstr. und die Rindenmooser Str. / Astiallee zur Hermann- Volz- Straße. Öffentliche Stellplätze gibt es in der Hermann-Volz-Straße und in unmittelbarer Umgebung gegenüber der Tennishalle. An der Amriswilstraße befinden sich Bushaltestellen der städtischen Buslinien.

Der betriebliche Verkehr findet in der Regel tagsüber ab ca. 6:30 bis ca. 17:00 Uhr statt. Die Abladevorgänge finden morgens i.d.R. zwischen 6:30-8:30 Uhr statt. Am Wochenende ist die Hermann-Volz-Straße ruhig, deshalb haben die Bewohner kaum störenden Geschäftsverkehr.

Die „Deutsche Tennis-Meisterschaften“ findet einmal im Jahr (Dezember) statt. Dies stellt natürlich besondere Anforderungen an die Verkehrsführung und Parkordnung. Andere Besucher kommen mit den aktuell verfügbaren Parkplätzen in der Regel aus.

#### Stadtgrün

Die öffentliche Grünfläche mit der Funktion „Spielplatz“ auf der Flst. 789/19 wird nicht mehr als solche genutzt.

Eine Baumreihe mit Unterpflanzung (Sträucher) befindet sich entlang der Saulgauer Straße.

## 6 Planungsvorgaben

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

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung folgt damit noch dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## 7 Städtebauliches Konzept

Vom Stadtplanungsamt wurden aufbauend auf einer Bestandsanalyse verschiedene Entwicklungsszenarien entwickelt und unter folgenden Prämissen beurteilt:

- Ermittlung des städtebaulich verträglichen Maßes für die Nachverdichtung
- Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, d.h. keine Einzelfall-Lösungen, sondern vergleichbare Grundstücke sollen gleichwertig behandelt werden

Von dieser Untersuchung soll die Variante Nr. 4 „Doppelzeilen“ weiterverfolgt werden.

Name	Beschreibung	Konfliktpotential
Doppelzeilen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bündelung der aufzustockenden Bereiche an gemeinsamer Grundstücksgrenze</li> <li>- Im hinteren Grundstücksbereich sind Gebäude weiterhin eingeschossig beidseitig ohne seitliche Grenzabstände zu errichten</li> </ul>	<p>Niedrig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufstockung hat keine direkte Verschattung von bestehenden Wohngebäuden zur Folge</li> <li>- Variante führt nur auf einem Grundstück zu Neustrukturierung gegenüber Bestand</li> </ul>

Die öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung „Öffentlicher Spielplatz“ auf dem Flst. 789/19 wird seit dem Jahr 2012 nicht mehr als Spielplatz genutzt und daher zu einer extensiv genutzten Grünfläche zurückgebaut. Sechs andere Spielplätze befinden sich in der Umgebung des Mittelberg. Die Fläche kann daher baulich anderweitig genutzt werden. Die dort bestehenden öffentlichen Stellplätze sollen mehrheitlich erhalten werden, ebenso der Baumbestand.

Um die Stellplatzsituation in der Hermann-Volz-Straße zu verbessern, sind für die Besucher, Nachbarn und Firmen zehn weitere öffentliche Stellplätze (FlstNr. 789/21) vorgesehen. Damit stehen im Plangebiet künftig insgesamt 28 öffentliche Stellplätze zu Verfügung (inkl. fünf markierte Stellplätze entlang der Hermann-Volz-Straße).

Die Stad Biberach hat in den letzten Jahren Maßnahmen zur Besserung der ÖPNV und günstigere Tarife durchgeführt. Dieses Angebot könnte nicht nur von Unternehmen/Mitarbeitern, sondern auch von Bewohnern genutzt werden. Dies würde die Lebensqualität für alle Beteiligten verbessern und wäre gleichzeitig ein positiver Beitrag zum Klimaschutz.

## **8 Planungsinhalte**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird weiterhin als Mischgebiet festgesetzt und dient somit vorrangig der Unterbringung von Gewerbe und Wohnen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird differenziert festgesetzt. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten entsprechend des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Biberach. Der Ausschluss dient damit der Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept 2015/2016 beschlossenen Entwicklungsziele im Einzelhandel, insbesondere dem Schutz und der Fortentwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungskern der Stadt Biberach.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten widersprechen den Planungszielen und werden im Bebauungsplan ebenso ausgeschlossen. Hierdurch können Konflikte mit der anliegenden Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Fremdwerbung, welche als Unterart gewerblicher Nutzung eine eigenständige Hauptnutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darstellt. Mit dem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, das Ortsbild zu bewahren und eine angemessene Gestaltungsqualität des Plangebiets langfristig zu sichern.

Ebenso werden Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Emissionen und des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind ebenfalls unzulässig. Beide Nutzungen widersprechen den Planungszielen und benötigen große Flächen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von Festsetzungen zur Grund- und Geschoßflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen definiert. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts und somit ein vertragliches Einfügen von Neu- und Ausbautvorhaben ab.

Es wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,9 festgesetzt. Damit wird gegenüber dem Bebauungsplan „Hühnerfeld-Süd (1978) eine höhere Ausnutzung im Plangebiet ermöglicht.

Es sind in Teilbereichen künftig bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Über die Festsetzung maximaler Gebäudeoberkanten wird die Höhenentwicklung abschließend reglementiert, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherzustellen.

### **8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind im Erdgeschoss Gebäude optional als Grenzbebauung zulässig, was eine hohe Flexibilität in Hinblick auf Wohngebäude bringt. Im 1. OG sind Gebäude zwingend als einseitige Grenzbebauung an der gemeinsamen Grundstücksbebauung zu errichten. Dadurch entsteht in der Folge keine direkte

Verschattung auf den angrenzenden bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung und für die Aufstockung ist die Belüftung und die Belichtung gesichert.

#### **8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Um eine geordnete Nutzung zu erreichen wird die Lage von Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) sowie offenen Stellplätzen reglementiert. So sollen insbesondere die Bereiche entlang der Hermann-Volz-Straße und die rückwärtigen Gartenbereiche von zu starker baulicher Beanspruchung freigehalten werden.

#### **8.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die örtliche Versickerung von Regenwasser zu fördern.

#### **8.6 Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Umgebung der Hermann-Volz-Straße sicherstellen und positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima entfalten.

Die Begrünung der Westseite der Hermann-Volz-Straße ist durch Baumpflanzungen vorgesehen. Die neuen Bäume können innerhalb der Fläche für Stellplätze frei verschoben werden. In diesem Fall muss ein Abstand von 2,5 m zum öffentlichen Gehweg eingehalten werden, um einerseits die Leitungstrassen freizuhalten und andererseits eine Baumreihe zu definieren.

Die extensive Dachbegrünung von Flachdächern soll den erhöhten Versiegelungsgrad im Gebiet teilweise kompensieren und positiv auf das Kleinklima wirken. Diese Maßnahme hat auch positive Effekte in Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung (Pufferung).

#### **8.7 Örtliche Bauvorschriften**

Die Bauvorschriften werden aus Gründen des Ortsbildes erlassen. Die Vorschriften werden dabei auf wenige, wesentliche Regelungsinhalte reduziert.

Für das Plangebiet wird zur Absicherung des Planungskonzeptes das Flachdach als Dachform festgesetzt.

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

### **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 planungsrechtlichen Ausgangssituation des bereits überplanten Areals lässt sich Folgendes festhalten:

### **9.1 Mensch und Gesundheit**

Im Plangebiet befinden sich Gewerbebetriebe (nicht wesentlich störend). Erhebliche Beeinträchtigungen sind aufgrund der festgesetzten Nutzungsart (MI) nicht zu erwarten.

Durch die Nachverdichtung ist tendenziell mit größerem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Umfang der Nachverdichtung lässt jedoch keine erhebliche Verschlechterung der gegenwertigen Situation erwarten.

Das Plangebiet liegt östlich der L 283 / Saulgauer Straße. Daraus resultierende Emissionen werden als für ein Mischgebiet zumutbar erachtet und sind auf Ebene der Baugenehmigung durch Anwendung der DIN 4109 zu beachten.

### **9.2 Tiere und Pflanzen**

Ein Großteil des Areals ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt und weist auch aufgrund der intensiven Grundstücksnutzungen keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Eine deutliche Erhöhung des Anteils versiegelter Flächen ist nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten wird eine Begrünung der Grundstücke an der Saulgauer Straße und an der Hermann-Volz-Straße planerisch gesichert.

Die nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Landesbauordnung als Grünflächen anzulegen. Entsprechend Bebauungsplan sind dabei mindestens 10% der Grundstücksflächen mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Diese Flächen sind für Tiere und Pflanzen von großer Bedeutung und stellen auch wertvolle Lebensräume für Insekten dar.

### **9.3 Fläche**

Mit der Planung wird die Nachverdichtung eines bebauten Areals ermöglicht und dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen, ein zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich kann so vermieden werden.

### **9.4 Boden und Wasser**

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet ist im Bestand weitestgehend versiegelt. Die Nachverdichtung findet im Wesentlichen in die Höhe statt. Daher ist insgesamt mit keiner erheblichen Verschlechterung bezüglich der Bodenqualität und des Grundwassers zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich altlastverdächtige Flächen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind. Innerhalb der Altlastverdachtsflächen ist vor Eingriffen in den Boden dieser durch einen Bodensachverständigen zu untersuchen und zu klassifizieren, um eine ordnungsgemäße Verwertung sicherstellen zu können.

### **9.5 Luft und Klima**

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine aktuelle Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Der Geltungsbereich hat unterschiedliche bioklimatische Situationen (von günstigen bis ungünstigen Temperaturen). Es werden Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen.

Mit der Planung ist langfristig die Erhöhung der Anzahl der Bäume und dadurch eine Verschattung des Straßenraums im Bereich der Hermann-Volz-Straße mit positiven Auswirkungen auf die bioklimatische Situation im Plangebiet verbunden.

Die extensive Dachbegrünung von Flachdächern soll den erhöhten Versiegelungsgrad im Gebiet teilweise kompensieren und positiv auf das Kleinklima wirken.

## **9.6 Landschaftsbild**

Das Areal ist bereits im Bestand vollständig, aber sehr heterogen bebaut. Der Zustand ändert sich auch im Falle der Nachverdichtung wenig.

## **9.7 Kultur**

Es sind keine Kulturgüter betroffen.

## **9.8 Fazit**

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

## **10 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände**

Im Rahmen des Verfahrens ist auch überschlägig zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen könnten mit der Folge, dass es an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB mangelt. Die Vollzugshindernisse können sich u. a. aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die Verbote können z. B. im Fall von Gebäudeabbrüchen, Sanierungen oder der erstmaligen Überbauung von Flächen erfolgen. Diese Eingriffssituation entsteht somit erst im Zuge konkreter Bauvorhaben.

Die privaten Grundstücke sind bereits bebaut. Aufgrund der intensiven Nutzung durch die bestehenden Gewerbebetriebe und der bestehenden Störeinflüsse durch Emissionen von der Saulgauer Straße, ist das Plangebiet für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumsprüchen tendenziell ungeeignet.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, kann dennoch nicht mit absoluter Gewissheit ausgeschlossen werden. Selbst bei einer punktuellen Beeinträchtigung im Zuge von einzelnen Bauvorhaben ist die Funktionserhaltung der sonstigen der ökologischen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten jedoch sichergestellt, da die Fledermäuse weiterhin Unterschlupfmöglichkeiten in den zahlreich vorhandenen Gebäudealtbeständen finden können.

Ein Vollzugsdefizit der Gesamtplanung kann daher sicher ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Begutachtung der einzelnen Privatgrundstücke bereits auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht zielführend, da weder der Zeitpunkt noch der Umfang konkreter künftiger Bauvorhaben heute bekannt sind. Im Bebauungsplan ist aber ein Hinweis auf die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vor Umbau- und Abrissarbeiten aufgenommen.

Biberach, 07.06.2022

R. Adler

Leiter Stadtplanungsamt