

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

"Kolpingstraße / Saulgauer Straße"

(Index 1 im Maßstab 1:200 vom 03.06.2022)

1 Lage, Bestandssituation und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Biberacher Altstadt und wird im Osten durch die Kolpingstraße, im Norden durch die Saulgauer Straße und im Westen durch die Karlstraße begrenzt. Im Süden schließen Flächen der Hochschule Biberach an. Das Grundstück ist derzeit mit zwei- dreigeschossigen Gebäuden mit gemischter Nutzung (aufgegebenes Autohaus mit Kfz-Werkstatt / Dienstleistung / Wohnen / Krankengymnastik) bebaut.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) mit den Flurstücken 291/1, 291/3, 291/4, 291/5, 290/3, 290/7 und Teilflächen der Flurstücke 290/6 (Kolpingstraße 26/1), 282 (Kolpingstraße) und 399/11 (Saulgauer Straße). Die Teilflächen der Straßengrundstücke werden Bestandteil des VEP aufgrund der Notwendigkeit diese Flächen im Zuge des Bauvorhabens für die Erschließung der geplanten Gastronomie durch den Vorhabenträger anpassen zu lassen.

Ergänzend zu den Vorhabengrundstücken werden die Flurstücke 290/1 (Karlstraße 5), 290/5 (Kolpingstraße 26/2) sowie eine Teilfläche vom Flurstück 290/6 (Kolpingstraße 26/1) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da hier bislang lediglich ein nicht qualifizierter Ortsbauplan vorliegt, der insbesondere die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht regelt.

Die Plangebietsgröße gesamt beträgt 4375 m²; die Größe des Vorhabengebietes beträgt 3822 m².

2 Bisheriges Planungsrecht

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „140 Saulgauer Vorstadt (Dollinger Schule)“ (1956). Dieser stellt für die o.g. Grundstücke lediglich Baulinien dar. Weder Art noch Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt.

3 Anlass und Ziele der Planung

Die Herecon Projekt GmbH (Bernau am Chiemsee) möchte auf den vorgenannten Grundstücken zwei drei- und viergeschossige Gebäude (in den Obergeschossen miteinander verbunden) mit studentischem Wohnen und Gastronomie errichten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage und oberirdisch als offene Stellplätze nachgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum für studentisches Wohnen vor dem Hintergrund des anhaltenden Bedarfs in Biberach sowie Gastronomienutzung als Nachnutzung für einen aufgegebenen Gewerbebetrieb (Kfz- Handel / Kfz- Werkstatt) in innenstadtnaher Lage
- Realisierung eines markanten Städtebaus mit hoher Gestaltungsqualität
- Sicherung des ortsbildprägenden Gebäudes Karlstraße 5
- Schaffung von qualifiziertem Planungsrecht für die Grundstücke Karlstraße 5, Kolpingstraße 26/1 und 26/2 sowie für den erforderlichen Umbau und die Erweiterung der angrenzenden Verkehrsflächen

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. Von einem möglichen Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde – zur besseren Bürgerinformation - kein Gebrauch gemacht.

5 Planungsvorgaben

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

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach als Sondergebiet (Hochschule) dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

6 Vorhabenkonzept

6.1 Bebauung- und Nutzungskonzept

Die Planung sieht auf den Grundstücken mehrgeschossige Gebäude für studentisches Wohnen (Wohnheim) und eine Gastronomienutzung nebst Hausbrauerei mit drei verbundenen Baukörpern vor. Ein Baukörper mit 3, 4 und 5-geschossigen Gebäudeteilen liegt an der Kolpingstraße. Im Erdgeschoss befindet sich ausschließlich eine Gastronomienutzung. Die Obergeschosse sind für studentisches Wohnen in Einzelappartements vorbehalten. Die Dachfläche des 3-geschossigen Gebäudeteiles an der Kolpingstraße wird als Terrasse für die studentische Nutzung dienen. Die beiden 3-4-geschossigen Baukörper an der Karlstraße und der Saulgauer Straße sind für studentisches Wohnen in Form von Einzelappartements und kleinen Wohnungen (3-Zimmer für Wohngemeinschaften) vorgesehen. Die Dachflächen werden als Gründach in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage ausgebildet. Das Unter- und Zwischengeschoss nimmt zu 2/3 die Parkierung für Pkw und Fahrräder sowie Abstellräume auf. 1/3 der Untergeschossfläche sind für Lager- und Nebenräume sowie sanitären Anlagen für die Gastronomie vorgesehen. Der durch die Gebäudestellung entstehende Innenhof soll der Aufenthaltsfunktion (Freiraum Studentenwohnheim und Außengastronomie) dienen. Insgesamt sollen ca. 100 Wohneinheiten sowie eine Gastronomie mit einer Gastraumfläche von ca. 400 m² für ca. 300 Gäste sowie im Innenhof eine Außengastronomie mit ca. 270 m² für ca. 200 Gäste realisiert werden. Dort sollen auch weitere Fahrradstellplätze hergestellt werden.

Die Zufahrt in die Tiefgarage mit 54 Stellplätzen ist im Süden über die Karlstraße vorgesehen. Die Tiefgarage kann sowohl durch die Bewohner als auch die Gäste der Gastronomie genutzt werden.

Die Andienung der Gaststätte soll an der Kolpingstraße (nördlich des Gebäudes) und über die Tiefgarage erfolgen.

Es sind westlich des Gebäudes an der Kolpingstraße 6 oberirdische Stellplätze vorgesehen, deren Nutzung nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) vorgesehen ist.

Aufgrund der prominenten Lage des Grundstücks werden seitens des Baudezernats hohe Anforderungen an die Gestaltung des Vorhabens gestellt. Das Vorhaben wurde deshalb im Gestaltungsbeirat mehrfach beraten.

6.2 Erschließungskonzept

Das Grundstück wird von den vorhandenen Straßen (Kolpingstraße, Saulgauer Straße und Karlstraße) aus erschlossen. An der Kolpingstraße befindet sich Andienung für die Gastronomie, zwei Zugänge für die Studentenappartements, ein Nebeneingang sowie die Zufahrt zu oberirdischen Stellplätzen für die Gastronomie. Von der Saulgauer Straße aus erfolgt der Zugang zur Gastronomie und separat davon zum Freibereich der Gastronomie. Weiter erfolgt über den Innenhof der Hauptzugang zum Studentenwohnheim. Von der Karlstraße aus erfolgt die Zufahrt in die Tiefgarage sowie ein weiterer Zugang zum Studentenwohnheim und zu einer Fahrradabstellanlage.

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden Teilflächen der Saulgauer Straße und der Kolpingstraße mit einbezogen, um eine zeitgleiche Fertigstellung von Studentenwohnheim / Gastronomie und der angrenzenden Verkehrsflächen (Neubau

von Geh- und Radweg, Anlieferzone) zu ermöglichen. Die Verkehrsflächen werden in Abstimmung mit der Stadt vom Vorhabenträger hergestellt.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Trennsystem, d.h. Regen- und Schmutzwasser werden jeweils eigenen Kontrollschächten zugeführt. Zunächst werden Regen- und Schmutzwasser von dort über das bestehende Kanalsystem (Mischkanal) in der Kolpingstraße abgeführt. Die Stadt plant derzeit einen neuen Regenwasserkanal in der Kolpingstraße zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers in den „Ratzengraben“. Nach Fertigstellung wird das Regenwasser des Plangebiets an den neuen Regenwasserkanal angeschlossen.

6.3 Freiraumgestaltung

Der von den geplanten Baukörpern gefasste Innenhof dient zum einen als Erschließungsfläche für die geplanten Nutzungen sowie als Biergarten, Kinderspielplatz und Stellplatzflächen für Fahrräder und Pkw. Die Innenhoffläche ist vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind im Bereich des Biergartens Baumpflanzungen vorgesehen, für die entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen sind. Nicht überbaute Flächen entlang Kolpingstraße werden zur Ausbildung von Pflanzbeeten genutzt. Die Dachflächen der Hauptgebäude werden als Terrasse für studentisches Wohnen, für technische Aufbauten und extensive Begrünung vorgesehen.

6.4 Gestaltungsqualität

Um das Planungsziel einer hohen Gestaltqualität zu erreichen, durchläuft das Vorhaben den Gestaltungsbeirat. Die Umsetzung der Ergebnisse wird in dem zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag gesichert. Zudem sollte das Gebäude Karlstraße 5 aufgrund seiner ortsbildprägenden Funktion möglichst erhalten werden.

7 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 ermöglichen 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.

Für die ergänzend aufgenommen Einzelflächen sind ohnehin zwingend § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO anzuwenden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Vorhabenkonzeptes mit einer Kombination aus Studentenwohnheim und einer großen Gastronomie sowie der bestehenden Wohnnutzung und der Krankengymnastik auf den sonstigen Grundstücken kommen bei Rückgriff auf die in der BauNVO definierten Gebietstypen die Festsetzung eines Mischgebietes oder eines Urbanen Gebietes in Betracht. Die beiden Gebietsarten unterscheiden sich im zulässigen Nutzungsspektrum nur unwesentlich. Jedoch ist in Mischgebieten ein Gleichgewicht zwischen Wohnen und Gewerbe zwingend, während dies in Urbanen Gebieten gerade nicht erforderlich ist. In Hinblick auf das geplante Übergewicht an Wohnfunktion sowie die langfristig sinnvolle Nutzungsflexibilität wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan sieht dabei zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen eine Feinsteuerung der in Urbanen Gebieten ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor (§§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO):

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird differenziert festgesetzt. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten entsprechend des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Biberach (2008). Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Hauptsortimenten sind ausnahmsweise zulässig, um ggf. künftige Nutzungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus erfolgt der Ausschluss von Fremdwerbung, welche als Unterart gewerblicher Nutzung eine eigenständige Hauptnutzung darstellt. Mit dem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, die derzeitige Attraktivität und Gestaltungsqualität des städtebaulichen Umfeldes zu bewahren und auch langfristig eine hohe Gestaltungsqualität des Grundstückes zu sichern.

Die im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten widersprechen den Planungszielen und werden im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Hierdurch können Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen und den Bewohnern des Gebietes selber sicher ausgeschlossen werden.

Um einen engen Vorhabenbezug sicherzustellen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, bleibt der Einzelhandel / die Gastronomie auf die Erdgeschoßzone beschränkt. Wohnungen sind im Erdgeschoss entlang der Saulgauer Straße und der Kolpingstraße unzulässig, können aber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Wohnungen keine Fassadenöffnungen zu diesen Straßen aufweisen.

8.2 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 0,6 wird der Orientierungswert 0,8 für ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 17 BauNVO für die Hauptnutzung unterschritten; hierdurch kann sichergestellt werden, dass eine maßvolle und dennoch rücksichtsvolle Verdichtung im Hinblick auf den künftig erhöhten Wohnanteil im Quartier erreicht wird. Aufgrund des funktional erforderlichen hohen Versiegelungsgrades (Tiefgarage, befestigter Innenhof darf die GRZ mit baulichen Anlagen nach § 19 Abs.4 S. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Durch die Vorgabe von extensiven Dachbegrünungen und Baumpflanzungen soll die hohe Versiegelung jedoch in Teilen kompensiert.

Die geplante Höhenentwicklung und Gliederung der Hauptgebäude wird über eine differenzierte Festsetzung der zulässigen Vollgeschoßzahlen und Gebäudehöhen planungsrechtlich abgesichert. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,0 liegt deutlich unterhalb des Orientierungswertes von 3,0 für ein Urbanes Gebiet (MU). Eine zu starke Verdichtung in dem Urbanen Gebiet kann damit ausgeschlossen werden.

Für das Grundstück Karlstraße 5 werden die GRZ und die GFZ bestandsorientiert festgesetzt, um das Planungsziel eines wünschenswerten Erhalts dieses stattlichen und ortsbildprägenden Gebäudes aus der Jahrhundertwende planungsrechtlich zu sichern.

8.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrten

Die genaue Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan nicht reglementiert, jedoch die Zufahrten zu den Grundstücken aus Gründen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs.

8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund des zu befürchtenden Eintrags von Schwermetallen in den Wasserhaushalt unzulässig.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Da ein Trennsystem vor Ort nicht vorhanden ist, soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf extensiv begrünten Dächern gepuffert und getrennt neuen Hauskontrollschächten zugeführt werden. Bis zur Herstellung eines neuen öffentlichen Regenwasserkanals in der Kolpingstraße, der das anfallende Regenwasser in den „Ratzengraben“ einleiten wird, soll das Regenwasser über den bestehenden Mischkanal abgeführt werden.

8.5 Geh- und Fahrrechte

Die Festsetzung von Flächen für Geh- und Fahrrechte weist auf entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit bzw. privater Begünstigter hin.

8.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

8.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Begrünung des Areals sicherstellen sowie das Ortsbild angemessen gestalten.

Die extensive Dachbegrünung soll dem hohen Versiegelungsgrad entgegenwirken, zur Wasserrückhaltung und Retention beitragen sowie positive Effekte auf das Kleinklima und die Wohnqualität in den Obergeschossen der künftigen Bebauung erzielen.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften sollen die gewünschte hohe Gestaltungsqualität absichern und Fehlentwicklungen vermeiden. Neben der gewünschten Ausbildung von Flachdächern bzw. der Sicherung des bestehenden Walmdaches für das Grundstück Karlstraße 5 erfolgt eine

Reglementierung von Werbeanlagen und Standorten für Abfallbehälter. Die weitere Sicherung der architektonischen Gestaltungsqualität erfolgt im Durchführungsvertrag.

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 Bestandssituation sowie der planungsrechtlichen Ausgangssituation eines bereits überplanten Bereichs lässt sich Folgendes festhalten:

9.1 Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Kolpingstraße und Saulgauer Straße. In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke, die insbesondere durch Kunden- und Lieferverkehr Geräusche emittieren. Mit dem Vorhaben selbst sind ebenso Auswirkungen auf die Nachbarschaft verbunden. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung von Möhler und Partner, München mit Bezug zum konkreten Vorhaben eingeholt:

Verkehrslärm

a) Auswirkungen auf die Nachbarschaft:

Es zeigt sich, dass bei Umsetzung des Vorhabens entlang der Kolpingstraße mit einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung von bis zu 0,5 dB(A) bei einem Beurteilungspegel unter 70/60 dB(A) Tag/Nacht zu rechnen ist.

Die Pegelerhöhungen sind nach der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV nicht wesentlich, sodass keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft bestehen. In der übrigen Nachbarschaft sind die verkehrlichen Auswirkungen als nicht wesentlich einzustufen.

b) Auswirkungen auf das Plangebiet:

Maßgebend für die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind die Schallimmissionen der Kolpingstraße und der Saulgauer Straße. Beim Worst-Case-Ansatz treten an den lärmzugewandten Fassaden an den Plangebäuden Beurteilungspegel von bis zu 66/59 dB(A) Tag/Nacht auf. Dies entspricht einer Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 um 6/9 dB(A) (Tag / Nacht).

Auch die hilfsweise heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch-Kerngebiete, Mischgebiete, Dorfgebiete und Urbane Gebiete von 64/54 dB(A) werden noch um 2 bzw. 5 dB(A) (Tag/Nacht) überschritten. Mit aktiven Schallschutzmaßnahmen – Abrücken der Gebäude von der Schallquelle - sind wohngenutzte Gebäudeteile vor Lärm zu schützen. Als passive Schallschutzmaßnahmen werden partiell schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen. Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen u.ä. sind mit geeigneter Abschirmung oder mit sonstigen Schallschutzmaßnahmen (Verglasungen, Wände o.dgl.) vor Lärm zu schützen. Aufgrund der nachfolgenden eigentumsrechtlichen und der städtebaulichen Belange sowie der beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen soll die Neuordnung dennoch vollzogen werden:

- das Erfordernis der Schaffung von zusätzlichem innerstädtischem Wohnraum mit kurzen Wegen
- die städtebauliche Fassung des bestehenden Straßenraums und das Erscheinungsbild des städtebaulichen Quartiers
- das berechnete Interesse des Grundstückseigentümers für eine Nachnutzung

Anlagenlärm

a) Auswirkungen bestehender gewerblicher Nutzungen und der Hochschule auf das Plangebiet:

Es ist ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete (MU) von 63 dB(A) tags an allen Plangebäuden zuverlässig eingehalten werden.

b) Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft

Innerhalb des Plangebiets ist mit Emissionen, ausgehend von der geplanten Tiefgaragenutzung bzw. der oberirdischen Stellplatznutzung, dem Gastronomiebetrieb mit Freischankfläche sowie den notwendigen Lkw-Anlieferungen für die Gastronomie sowie der Brauerei zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Summation der Vorbelastung und Zusatzbelastung werden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Mischgebiet) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Weitergehende Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet sind daher nicht erforderlich.

Die detaillierten Angaben, Berechnungen und Beschreibungen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

9.2 Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Das Areal ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt und weist auch aufgrund der intensiven Grundstücksnutzung keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf. Dies wird sich auch durch die Neuplanung nicht verändern.

Durch die vorgesehene Festsetzung von Pflanzbindungen und -geboten wird erstmals eine Begrünung des Grundstückes planerisch gesichert.

Zur konkreten Vorhabenplanung liegt eine artenschutzrechtliche Untersuchung vom Büro Umweltkonzept (Kleinschafhausen) vom Juli 2021 vor. Demnach kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn wie beabsichtigt Gebäudeabriss und Baumfällungen im Winterhalbjahr erfolgen. Ein Vollzugshindernis bei der Umsetzung der Planung ist daher nicht zu erwarten. Details können dem Gutachten entnommen werden.

9.3 Fläche

Durch die Nachnutzung einer bestehenden Siedlungsfläche wird dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Ein weiterer Flächenverbrauch findet nicht statt.

9.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits im Bestand weitestgehend versiegelt. Bei voraussichtlich gleichbleibender Flächenversiegelung ist mit keiner Veränderung bezüglich der Bodenqualität und des Grundwassers zu rechnen.

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

9.5 Luft und Klima

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch den Verkehr auf der Kolpingstraße ist selbst bei einer vorhabenbezogenen Verkehrszunahme durch Kundenverkehr, Anlieferung und Bewohner nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe zu erwarten.

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine aktuelle Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Demnach befindet sich das Grundstück im Einwirkungsbereich einer Kaltluftbahn, welche von den Hochflächen über den Kanonenberg in die Tallage hinein verläuft. Für die heutige Grundstückssituation wird eine deutlich erhöhte Temperatur (Wärmeinseleffekt) und eine ungünstige bioklimatische Situation bescheinigt.

Negative klimatische Veränderungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Lage der Baukörper, der Anteil der versiegelten Flächen und der Grünanteil bleiben annähernd unverändert gegenüber der Bestandssituation. Die festgesetzte Dachbegrünung wird den effektiven Versiegelungsgrad vermindern und sich in Kombination mit den Verdunstungseffekten positiv auf das Kleinklima auswirken.

9.6 Landschaftsbild

Durch den Abriss der in die Jahre gekommenen Gebäude mit Autohaus, Kfz-Werkstätten und dem Ersatz mit einer dem innenstadtnahen Standort gestalterisch angemessenen Neubebauung ist mit einer positiven visuellen Veränderung des Ortsbildes zu rechnen. Das für das Ortsbild wichtige Gebäude Karlstraße 5 wird bestandsorientiert planungsrechtlich gesichert.

9.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Hinweise auf schützenswerte Kultur und Sachgüter vorhanden.

10 Durchführungsvertrag

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

Biberach, 03.06.2022

gez. R. Adler
Leiter Stadtplanungsamt

Q:\Planung\2.0_Staedtebauliche_Planung\2.2 Städtebauliche_Projekte\03-4\VBP Talfeldstraße 54\03 Texte\03
Arbeitsordner\02 Offenlage\19_10_11_Begründung.docx

Fe: 61, 6030 (Original)