

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldseer Straße / Mühlweg / Wiesenstraße“

(Plan Nr. 883/42 vom 21.02.07)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich der Biberacher Innenstadt. Es wird im Norden durch den Mühlweg, im Süden durch die Wiesenstraße und im Westen durch die Waldseer Straße begrenzt.

2. Planungsanlass

Die Baugenossenschaft Biberach EG besitzt mehrere benachbarte Grundstücke im Plangebiet. Sie beabsichtigt, die Wohnqualität im gesamten Quartier nach und nach durch verschiedene Maßnahmen zu verbessern:

- a. Instandsetzung und Modernisierung von bestehenden Gebäuden durch Umbau, Anbau von Balkonen, etc.
- b. Abbruch und Neubau von drei Gebäuden im Quartiersinneren (Saarstraße 18, 19 und 20), deren Sanierung aus wirtschaftlichen Gründen für den Eigentümer nicht in Frage kommt.
- c. Behebung von funktionalen Missständen im Quartier
- d. Entkernung des Quartiers z. B. durch geringere Grundflächen o. g. Neubauten
- e. Bau einer Tiefgarage für die Neubauten
- f. Neugestaltung der vorhandenen Freiflächen und der durch Entkernung sowie Bau der Tiefgarage gewonnenen Freiflächen

Die geplanten, unter b. genannten Neubauten weichen im Hinblick auf Gebäudehöhe und -form vom Bestand ab. Der städtebauliche Ansatz für die Neubebauung wird unter Punkt 6.1 „Städtebauliche Konzeption“ erläutert. Der Bebauungsplan soll neue städtebauliche Rahmenbedingungen für das gesamte Quartier und planungsrechtliche Grundlagen für bauliche Veränderungen im Quartier schaffen.

Ein weiterer Anlass, den Bebauungsplan aufzustellen, ist der Bebauungsplan 226 „Verbreiterung Waldseer Straße, Blatt 1“ aus dem Jahr 1972, der zur Verbreiterung der Waldseer Straße den Abriss von Gebäuden in der Waldseer Straße und die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen als öffentliche Straßenfläche vorsieht. Nach Realisierung der vierspurigen Memminger Straße wurde das Planungsziel des vierspurigen Ausbaus der Waldseer Straße vor vielen Jahren aufgegeben. Um für die betroffenen Eigentümer Investitionssicherheit zu bieten, soll der aufzustellende Bebauungsplan die Festsetzungen aus dem Jahr 1972 aufheben und langfristige Baumöglichkeiten eröffnen.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Waldseer Straße / Mühlweg / Wiesenstraße“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Biberach am 5.10.2006 gefasst.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet im Bereich zwischen Mühlweg, Schwarzbachstraße und Wiesenstraße Wohnbauflächen (W) aus, im Bereich zwischen Schwarzbachstraße und Waldseer Straße gemischte Bauflächen (M).

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstreckt sich auf den räumlichen Geltungsbereich von folgenden, rechtskräftigen Ortsbau- bzw. Bebauungsplänen:

- „Waldseer-, Schwarzbach-, Saar-, Wiesen- u. Rollinstraße“ aus dem Jahr 1943
- „Rollinstraße - Schwarzer-Bach“ aus dem Jahr 1954
- „Verbreiterung Waldseer Straße, Blatt 1“ aus dem Jahr 1972

Mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Waldseer Straße / Mühlweg / Wiesenstraße“ treten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der vorgenannten Ortsbau- bzw. Bebauungspläne außer Kraft.

4. Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet weist eine relativ homogene Gebäudestruktur auf. Die Gebäude sind vorwiegend ein- und zweigeschossig und haben meist ein erhöhtes Sockelgeschoss. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Mansarddächer vorzufinden. Zwischen Waldseer Straße und Schwarzbachstraße fällt das Geländeniveau um ein Geschoss ab. Die Gebäude der Waldseer Straße treten zur Schwarzbachstraße demzufolge um ein Geschoss höher in Erscheinung. Dort befinden sich im Kellergeschoss häufig Garagen, die von der Schwarzbachstraße aus erschlossen werden. Der Schwarze Bach ist im Bereich der Überfahrten verdolt oder mit Brücken überbaut. Ansonsten fließt er offen durch das Plangebiet.

Das Plangebiet teilt sich in zwei verschiedene Nutzungsbereiche. Der östliche Bereich zwischen Mühlweg, Schwarzbach- und Wiesenstraße ist - abgesehen von einer Arztpraxis am Mühlweg - durch Wohnnutzung geprägt. In den Gebäuden des westlichen Bereichs zwischen Schwarzbachstraße und Waldseer Straße befinden sich in den Erdgeschossen vorwiegend gewerbliche Nutzungen - derzeit meist leer stehend - und in den Obergeschossen Wohnungen. Einige Gebäude befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. In der Schwarzbach- und Wiesenstraße sind vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorzufinden. Viele An- und Ausbauten dieser Häuser machen deutlich, dass die ursprünglichen Wohnflächen der Gebäude heutige Anforderungen an Wohnungen nicht mehr erfüllen. Im Mühlweg, an der Ecke Mühlweg / Schwarzbachstraße und in der Saarstraße befinden sich ebenfalls Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der B312 (Waldseer Straße), des Mühlwegs und der Rollinstraße.

5. Planungsziele

- Neuordnung des Wohnquartiers zwischen Schwarzbachstraße, Mühlweg und Wiesenstraße mit dem Ziel der Innenentwicklung, Stärkung der Wohnfunktion und Verbesserung der Wohnumfeldqualität

- damit verbunden Abbruch und Neubau der Gebäude Saarstraße 18, 19 und 20
- Anpassung der Gebäudegrößen und Geschosshöhen an heutige Wohnungsstandards
- Aktiver Schallschutz entlang der Waldseer Straße durch Festsetzung einer Kettenbebauung zugunsten des Wohnquartiers im östlichen Bereich des Plangebiets
- Aufhebung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Verbreiterung Waldseer Straße, Blatt 1“
- Rückbau der partiellen Verdolung des Schwarzen Bachs

6. Planungsinhalte

6.1 Städtebauliche Konzeption

Für die Neubebauung im Inneren des Quartiers wird eine deutlich höhere Geschossigkeit als des Bestandes vorgesehen. Hier soll ein städtebaulicher Kontrapunkt zum homogenen Baubestand entstehen, dessen Höhe sich vom näheren Umfeld (Liebherr-Hochhaus, hohes Wohngebäude im Bürgerheim-Areal) ableiten lässt. Auch das Ziel, mehr Freiflächen zwischen den Gebäuden zu schaffen, indem die Grundflächen der Neubauten gegenüber den zum Abbruch vorgesehenen Mehrfamilienhäusern reduziert werden, führt zu einer größeren Gebäudehöhe. Unter der Voraussetzung, keine Wohnfläche zu verlieren, erfordert eine geringere Grundfläche eine höhere Geschossigkeit. Indem die beiden Neubauten Saarstraße 18 und 20 näher beieinander liegen als die beiden Bestandsbauten, wird weiterer Freiraum im Quartier geschaffen. Auch der Bau einer Tiefgarage für den Stellplatzbedarf der Neubauten trägt zum Gewinn von Freiflächen bei, die von der Baugenossenschaft neu gestaltet werden. Der Gewinn an Freiflächen und die geplante Neugestaltung verbessern die Wohnqualität im Quartier. In den Neubauten entstehen moderne, attraktive Stadtwohnungen, was ebenso zur Aufwertung des Quartiers führt. Die Maßstäblichkeit der Neubauten ist städtebaulich vertretbar, da sie keine wesentlichen Nachteile für die umliegende Bebauung im Hinblick auf Belichtung und Belüftung schafft. In einer 3D-Simulation wurde die Verschattung der umliegenden Gebäude durch die Neubauten im Tagesverlauf und im Verlauf der Jahreszeiten untersucht. Die Simulation macht deutlich, dass die Verschattung der umliegenden Gebäude nicht wesentlich höher ist als durch die bestehenden, zum Abbruch vorgesehenen Gebäude.

Insgesamt soll im Quartier die Chance auf Fortführung der Innenentwicklung genutzt werden. Planerisches Ziel ist, das zentral gelegene, städtische Wohnquartier aufgrund seiner Qualität intensiver zu nutzen und attraktive Wohnungen nahe der Innenstadt zu schaffen. Dies gilt sowohl für die Neubebauung als auch für den Bestand, dem im Bebauungsplan erweiterte Baumöglichkeiten durch höhere Geschossigkeit und größere überbaubare Flächen eröffnet werden.

Entlang der Waldseer Straße soll eine neue Gebäudetypologie entstehen. Historisch betrachtet, war die Waldseer Straße geprägt von Einzelvillen in großzügigen Gärten. Die damals attraktive Wohnlage hat sich aufgrund der zunehmenden Verkehrsbelastung bis heute erheblich verändert. Das Verkehrsaufkommen in der Waldseer Straße wird sich in den nächsten Jahrzehnten nicht verringern. Deshalb ist eine geschlossene Bebauung entlang der Waldseer Straße vorgesehen, die die dahinterliegenden Wohnquartiere vor den Verkehrsimmissionen der Waldseer Straße schützen soll. Um den historischen Charakter der Einzelhausbebauung nicht ganz zu verlieren, ist eine Kettenbebauung vorgesehen, deren Zwischenbauten niedriger sind als die Hauptgebäude und gegenüber den Hauptgebäuden zurückspringen. Die neue Gebäudetypologie, die das Erscheinungsbild der Waldseer Straße langfristig verändern wird, soll sich auch in der Formensprache der Gebäude, wie z.B. der Dachform, ausdrücken. Deshalb sind als Dachform Flachdächer und flach geneigte Pultdächer vorgesehen.

In der Waldseer Straße befindet sich eine große gesunde Rotbuche mit besonderer stadtbildprägender Bedeutung. Um den Erhalt dieses Baumes zu sichern, wird die Kettenbebauung unterbrochen. Würde

die Neubebauung näher an den Baum gebaut als die vorhandenen Gebäude, hätten die dafür erforderlichen Eingriffe in das Wurzelwerk des Baumes dessen Absterben zur Folge.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Für den westlichen Bereich des Plangebiets zwischen Schwarzbachstraße und Waldseer Straße weist der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen (M) aus. Das Gebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt, um eine flexible Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungsstruktur zu ermöglichen. Derzeit befinden sich vorwiegend gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Diese Nutzungen entsprechen dem Charakter des Mischgebietes. Zwar ist das Gebiet aufgrund des hohen Verkehrslärms der Waldseer Straße weniger für Wohnzwecke geeignet, doch handelt es sich bei den bestehenden Wohnungen um eine gewachsene Wohnstruktur, die trotz der vorhandenen Lärmimmissionen besteht. Bedingt durch den Verkehrslärm, der die Attraktivität der Wohnungen beeinträchtigt, handelt es sich um preisgünstigen Wohnraum, der von Personen mit niedrigem Einkommen genutzt wird. Zwar können die Außenräume nicht angemessen genutzt werden, doch für die Innenräume können durch passive Schallschutzmaßnahmen und die Orientierung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Deshalb soll die Wohnnutzung entlang der Waldseer Straße mit der Festsetzung als Mischgebiet gesichert werden.

Die im Mischgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Abgesehen davon, dass die Grundstücke entlang der Waldseer Straße für einen Gartenbaubetrieb zu klein und zu schmal sind, sprechen folgende Gründe gegen diese beiden Nutzungen: Sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen benötigen Freiflächen, was sich nicht mit dem städtebaulichen Ziel einer dichten, geschlossenen Bebauung entlang der Waldseer Straße verträgt. Außerdem würden beide Nutzungen weitere Schallimmissionen zu Lasten des benachbarten Wohnquartiers verursachen. Dies steht dem Ziel, die Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet zu stärken, entgegen.

Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme (kleinere Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um Konfliktsituationen mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

Für den östlichen Bereich des Plangebiets zwischen Mühlweg, Schwarzbachstraße und Wiesenstraße weist der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen (W) aus. Dieser Bereich ist - abgesehen von einer Arztpraxis am Mühlweg - durch Wohnnutzung geprägt. Zur Sicherung und Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung wird dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig, um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen und mögliche Konfliktsituationen mit der Wohnfunktion zu vermeiden. Beide Nutzungen sind mit Lärmimmissionen verbunden, was dem Planungsziel, die Wohnfunktion zu stärken, entgegenwirken würde.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die oben genannten städtebaulichen Ziele zu erreichen, wird die bauliche Nutzung der Grundstücke über

- die Grundflächenzahl (überbaubare Fläche bezogen auf die Grundstücksfläche) und
- die Gebäudehöhe (max. Traufhöhen bzw. Oberkanten)

definiert.

Die zulässige Grundflächenzahl im Mischgebiet überschreitet die Obergrenzen der BauNVO. Die entlang der Waldseer Straße vorgesehene Kettenbebauung erfordert eine bauliche Dichte, die auf den zum Teil kleinen Grundstücken mit geringen Tiefen mit einer Grundflächenzahl von 0,6 nicht erreicht werden kann. Deshalb wird die zulässige GRZ auf 0,8 erhöht, was gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich ist, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die Gebäude sind vom Schwarzen Bach und öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt sind und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl entsprechend der Obergrenze der BauNVO auf 0,4 festgesetzt, um eine für innerstädtische Bereiche adäquate Dichte zu erreichen. Es gibt jedoch verschiedene Ausnahmen. Wie bereits im vorigen Absatz erläutert, können die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist bei allen nachfolgend aufgeführten Ausnahmen erfüllt:

- Für die Eckbebauung Schwarzbachstraße/Mühlweg wird die zulässige GRZ auf 0,6 erhöht, um eine höhere bauliche Dichte zu erreichen, die das restliche Allgemeine Wohngebiet vor den Schallimmissionen der Waldseer Straße abschirmt. Schon im Bestand wird dort die GRZ von 0,4 überschritten.
- Für die Bebauung in der Wiesenstraße wird die zulässige GRZ auf 0,6 erhöht. Die dortigen Häuser weisen Wohnflächen auf, die für heutige Anforderungen zu gering sind. Deshalb sollen erweiterte Baumöglichkeiten geschaffen werden, was auf den kleinen Grundstücken mit einer GRZ von 0,4 nicht erreicht werden kann. Deshalb wird die GRZ auf 0,6 angehoben.
- Für die im Quartier geplante Tiefgarage wird eine Überschreitung der GRZ auf 0,85 zugelassen. Der Bau der Tiefgarage trägt erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei, da die Grundstücksflächen nicht für Stellplätze überbaut oder befestigt, sondern als begrünte Freiflächen attraktiv gestaltet werden können. Da die Tiefgarage oberirdisch kaum in Erscheinung tritt, hat dies keine negativen Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung der umliegenden Gebäude.

Die zulässigen Gebäudehöhen liegen tendenziell um ein Geschoss höher als im Bestand. Auf diese Weise wird eine Nachverdichtung ermöglicht, ohne die vorhandene Homogenität der Bestandsstruktur aufzugeben. Die Gebäudehöhe in der Waldseer Straße, an der Ecke Schwarzbachstraße/Mühlweg und im Mühlweg wird dreigeschossig festgesetzt - im Bestand bisher zweigeschossig. Städtebaulich ist die höhere Geschossigkeit vertretbar, da die nähere Umgebung (Waldseer Straße, Rollinstraße) bereits von dreigeschossigen Gebäuden geprägt wird. Die höhere Geschossigkeit trägt zudem dazu bei, den Innenbereich des Wohnquartiers vor den Lärmimmissionen der umliegenden Straßen zu schützen. Für die Gebäude in der Schwarzbach-, Wiesen- und Saarstraße - bisher ein- und zweigeschossig - ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Analog zum Bestand ist außer für die Neubebauung im Quartiersinneren ein Sockelgeschoss bis zu einer Höhe von 1,30 m in der maximal zulässigen Gebäudehöhe berücksichtigt.

Wie bereits unter Punkt 6.1 erwähnt, handelt es sich sowohl bei der Kettenbebauung entlang der Waldseer Straße als auch bei den Neubauten im Quartiersinneren um eine neue Gebäudetypologie, deren Formensprache auch durch eine neue Dachform (Flach- oder flach geneigte Pultdächer) geprägt wird. Für die sonstige Bebauung sind gemäß Bestand Sattel, Walm- und Mansarddächer zulässig.

Im Mischgebiet entlang der Waldseer Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die unter Punkt 6.1 erläuterte Kettenbebauung zu definieren.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt offene Bauweise. Lediglich für die Bebauung in der Wiesenstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Planerisches Ziel ist, den Charakter der dortigen Einzelhausbebauung zu erhalten und gleichzeitig eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, indem niedrigere Zwischenbauten zwischen den Einzelhäusern zugelassen werden.

6.4 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrechte

Schwarzbach- und Saarstraße dienen der Erschließung innerhalb des Quartiers. Sie werden als verkehrsberuhigte Zonen festgesetzt, um die Wohnnutzung und Aufenthaltsfunktion im Quartier zu stärken. Die Verkehrsflächen in der Waldseer Straße und im Mühlweg sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen dargestellt. Sie dienen der innerstädtischen Erschließung, woran sich gemäß der langfristigen Verkehrsplanung nichts ändern wird.

Für die Neubauten im Quartiersinneren wird eine Tiefgarage vorgesehen, die über die Saarstraße erschlossen wird.

Aufgrund des Geländehöhenversatzes werden die Kellergeschosse der Bebauung entlang der Waldseer Straße von der Schwarzbachstraße aus über den Schwarzen Bach erschlossen. Überfahrtsrechte unterschiedlicher Breiten gewährleisten die Erschließung über den Schwarzen Bach. Die Überfahrtsrechte sind mit einer Ausnahme widerruflich gewährt. An drei dieser Überfahrten ist der Schwarze Bach verdolt. Gestalterisches und ökologisches Ziel ist, die Verdolungen zurückzubauen und ein unverbautes Bachbett zu schaffen. Mit dem Ziel der Gleichbehandlung sind Überfahrten mit Breiten zwischen 5 und 7,5 m (je nach Grundstücksgröße) für jedes Grundstück vorgesehen, die als Brückenbauwerke zu erstellen sind.

6.5 Gestalterische Vorgaben

Der Bebauungsplan gibt für die Gebäudegestaltung nur einen groben Rahmen vor, um einen Entwicklungsspielraum zu eröffnen. Im Hinblick auf die Außenräume werden Regelungen zu Müllabstellplätzen, Werbeanlagen und Führung von Freileitungen getroffen, um Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden.

7. Strukturdaten

Gesamtfläche Plangebiet:	22.990 m ²
Mischgebiet:	2.841 m ²
Allgemeines Wohngebiet:	10.531 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	8.857 m ²
Wasserfläche (Schwarzer Bach):	761 m ²

8. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Grundstücksneuordnung (Umlegung) sind nicht erforderlich.

Um die Neubauten im Quartiersinneren und die Tiefgarage realisieren zu können, ist aus baurechtlichen Gründen eine Vereinigungsbaulast der betroffenen Grundstücke erforderlich. Da sich alle Grundstücke jedoch im Eigentum des Bauträgers befinden, der beabsichtigt, die Neubebauung zu errichten, stellt dies kein Problem dar.

9. Umweltverträglichkeit

9.1 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden auf der Grundlage der Verkehrsbelastung (Prognosefall für 2020) die Schallimmissionen ermittelt. Für einen großen Bereich des Plangebiets wurden Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte ermittelt. Im Bebauungsplan werden folgende Vorkehrungen zum Schutz gegen die Schallimmissionen getroffen:

- Die Kettenbebauung entlang der Waldseer Straße schirmt das Wohnquartier östlich der Waldseer Straße gegen den Verkehrslärm ab.
- Erhöhung der GRZ auf 0,6 für die Bebauung an der Ecke Schwarzbachstraße / Mühlweg. Die höhere bauliche Dichte dient der Abschirmung des Wohngebiets gegen den Verkehrslärm der Waldseer Straße.
- Ausweisung der Bauflächen als lärmvorbelastet, in denen die zulässigen Grenzwerte überschritten werden. Mit den Festsetzungen, die dem Lärm zugewandten Fenster und Außenwände so auszuführen, dass im Innenraum ein Immissionswert von max. 30 dB (A) nicht überschritten wird und eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume gewährleistet ist, können gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.

9.2 Verdacht auf Altlast

Die Flurstücke 627 und 628 (Waldseer Straße 56 und 56/1) sind in der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Biberach als Altlastenverdachtsfläche mit der Objekt-Nummer (B) 01078 verzeichnet. Entsprechend der vorgenannten Bezeichnung ist die Fläche mit Handlungsbedarf „B“ (Belassen zur Wiedervorlage) erfasst, z. B. bei künftigen Baumaßnahmen. Die Grundstücke wurden in der Vergangenheit u. a. als Lagerflächen für Straßenbauabfälle genutzt. Es besteht der Verdacht auf wassergefährdende Stoffe, die im Erdreich vorhanden sein könnten. Baumaßnahmen, die in diese Altlastenverdachtsfläche eingreifen, sind mit dem Landratsamt abzustimmen.

9.3 Wasserschutz

Bei Neubauten ist das von Dach- und Hofflächen abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Grundstücke, die direkt an den Schwarzen Bach angrenzen, unvermischt in die Vorflut (Schwarzer Bach) einzuleiten. Dies wird festgesetzt, um nicht verunreinigtes Niederschlagswasser direkt dem Naturkreislauf zuzuführen und dadurch die Kläranlage zu entlasten.

9.4 Natur- und Landschaftsschutz

Das Ziel, die Verdolungen des Schwarzen Bachs zurückzubauen, dient dem Naturschutz, da ein größerer zusammenhängender Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen wird.

Wie bereits unter Punkt 6.1 erläutert, befindet sich in der Waldseer Straße eine große gesunde Rotbuche. Sie hat besondere stadtbildprägende Bedeutung und wird als erhaltenswerter Baum eingestuft. Um ihren Erhalt zu sichern, wird dort die geplante Kettenbebauung unterbrochen.

Im Bereich östlich der Schwarzbachstraße sind verhältnismäßig wenig Gärten und Grünflächen vorhanden, da sich auf den Grundstücken viele Garagen und Stellplätze befinden, deren Erschließungsflächen befestigt sind. Insofern beeinträchtigen die erweiterten Baumöglichkeiten, die der Bebauungsplan in diesem Bereich eröffnet, die vorhandenen Grünflächen nicht wesentlich.

Auf den Grundstücken entlang der Waldseer Straße sind private Grünflächen vorhanden, die bei Realisierung der Kettenbebauung reduziert werden. Das Ziel des aktiven Schallschutzes wird aber höher bewertet als der Erhalt dieser Grünflächen.

C. Kuhlmann