

## **Begründung**

### **zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedlinger Straße Süd - 1. Änderung“**

(Bebauungsplan, Plan Nr.882/14 Index B vom 11.05.2007)

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

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand Biberachs. Im Norden wird es begrenzt durch ein vorhandenes Mischgebiet sowie durch eine Kleingartenanlage, im Osten durch die Steigmühlstraße und im Süden durch den Wolfentalbach. Westlich des Plangebiets befinden sich Wiesen- und Waldflächen, die einen Naherholungsraum für die Biberacher Bürger darstellen.

#### **2. Planungsanlass / Planungserfordernis**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Verkauf von Flst. 350/2 und die Absicht, dieses Grundstück, entsprechend dem Ziel der Innenentwicklung, neu zu bebauen.

Für das Plangebiet existieren die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Riedlinger Straße Süd - Wolfental“ vom 18.07.1968 und „Wolfental Süd-West“ vom 1.09.1966. Der Bebauungsplan „Wolfental Süd - West“ weist für den südlichen Grundstücksteil eine nicht überbaubare Grünfläche aus, so dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich wurde.

#### **3. Planungsstand und Planungsvorgaben**

Bei vorliegendem Plangebiet handelt es sich um einen beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan zum Großteil als gemischte Baufläche dargestellt; ein kleiner Teil ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausweisung von größeren Anteilen als Wohnbaufläche wird im Flächennutzungsplan berichtigt.

#### **4. Gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet tangiert den Naherholungsbereich Wolfental. Er beinhaltet einen wichtigen Grünzug, der bis an die Innenstadt heranreicht. Außer der für die Naherholung wichtigen Funktion ist hier die Entstehung und der Transport von Kaltluft zur Innenstadt zu erwähnen. Mit der Bebauung wird deshalb von der Talau und den bestehenden Waldflächen Abstand gehalten.

Der bereits bebaute Teil des Plangebiets weist 1-2-geschossige Wohngebäude mit Flach- und Satteldächern auf.

Auf dem städtischen Grundstück Laurenbühlweg 19 (Flurstück-Nr. 350) befindet sich eine Wasserpumpstation westlich des Laurenbühlwegs sowie 3 Garagen nördlich von Gebäude Laurenbühlweg 7. Westlich des Grundstücks Laurenbühlweg 3 befindet sich eine Sammelparkierungsanlage für die Gebäude Laurenbühlweg 5 + 7, die offensichtlich kaum genutzt wird.

Das zum Verkauf stehende Grundstück Steigmühlstraße 8 ist derzeit mit einem Wohngebäude , einem Stall/Scheunengebäude und Nebengebäuden bebaut. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Riedlinger Straße, die ein Verkehrsaufkommen von 18250 Kfz / Tag aufweist. Das Verkehrsaufkommen auf der Steigmühlstraße liegt bei 3250 Kfz/Tag (Prognosefall 2020). Die daraus resultierenden Emissionen sind erheblich.

## **5. Planungsziele**

- Schaffung von Bauflächen für verdichteten Wohnungsbau in innenstadtnaher Lage (auf Flst. 350/2) sowie Ausweisung eines Baugrundstücks auf einer Teilfläche von Flst. 350 für eine Einzelhausbebauung; vormals war diese Fläche als Sammelparkierungsanlage ausgewiesen)
- Anpassung der bestehenden Bebauung auf die aktuelle Rechtslage (WA /WR)
- Neuordnung der Verkehrsflächen des Laurenbühlweges
- Weitgehender Erhalt der Grünflächen auf dem städtischen Grundstück Laurenbühlweg 19 (Flst.-Nr. 350).
- Erhalt/ Ausbau einer Fußwegeverbindung entlang des Wolfentalbachs
- Freihaltung des Talraums des Wolfentals von Bebauung (Ausweisung einer landwirtschaftlichen Fläche auf Flst. Nr. 374)
- Abstand zum Wolfentalbach (Gewässerrandstreifen, Hochwasserschutz)

## **6. Planungsinhalte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der beabsichtigten/geplanten Nutzungen und des vorhandenen Mischgebiets im Norden, des Gewerbegebiets im Südosten sowie der angrenzenden emittierenden Verkehrsflächen wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um die o. g. städtebaulichen Ziele zu erreichen, wird die bauliche Nutzung der Grundstücke über

- die Grundflächenzahl (überbaubare Fläche in Prozent) und
- die Gebäudehöhe (über die max. Oberkanten bzw. Traufhöhen, Dachneigung u. Geschossigkeit)

definiert.

Für das neu zu bebauende Grundstück wird die Grundflächenzahl entsprechend den Obergrenzen der BauNVO auf 0,4 festgesetzt, um eine für diesen Bereich adäquate Dichte zu erreichen. Die Geschossigkeit leitet sich aus der Bestandssituation östlich der Steigmühlstraße ab (Z=II-IX). Die angestrebte Dichte ist auch im Hinblick auf die schallabschirmende Wirkung für die westlich gelegenen Baukörper von Bedeutung (s. auch Ziff. 6.6.1 Immissionschutz). Die ausgewiesenen Baugrenzen und die festgesetzten Grundflächenzahlen für die bereits bebauten Grundstücke orientieren sich am Bestand und eröffnen moderate Entwicklungsmöglichkeiten.

### **6.3 Verkehrsflächen / Beitragsrecht**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen – Steigmühlstraße und Laurenbühlweg - erschlossen. Für die bessere Erreichbarkeit der Innenstadt ist im südlichen Plangebietsteil ein Geh- und Radweg ausgewiesen, der mittel- bis langfristig an die neu zu schaffende Radwegeverbindung im Wolfental angebunden werden soll. Der Laurenbühlweg ist keine historische Erschließungsstraße; eine erstmalige Herstellung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes ist ebenfalls nicht erfolgt. Die Herstellung des Laurenbühlweges auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes löst die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Eigentümer, der hierdurch erschlossenen Grundstücke, aus. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Abrechnung, die erst nach Herstellung der Straße möglich wird. Im Straßenkataster ist vorgesehen, im Jahr 2010 den bebauungsplankonformen Ausbau vorzunehmen.

#### **6.4 Freiflächen**

Mit der Ausweisung von überbaubaren Flächen durch Baugrenzen und der Festsetzung von Grundflächenzahlen ist die maximal überbaubare Fläche definiert. Um den Versiegelungsgrad zu begrenzen, sind nicht überbaute Lager- und Abstellflächen sowie Flächen für Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Aufgrund der angestrebten Dichte der Bebauung an der Steigmühlstraße und zur Gewährleistung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes wird für diesen Teil des Plangebietes eine Tiefgarage ausgewiesen. Für die übrigen Grundstücke erfolgt aufgrund der geringeren Bebauungsdichte keine explizite Festsetzung für Stellplätze und Garagen. Die Lage für diese Anlagen ist frei wählbar.

#### **6.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften**

Der Bebauungsplan gibt für die Gebäudegestaltung nur einen groben Rahmen (Dachform, Hellbezugswerte von Farben) vor, um einen homogenen Quartierskörper zu erreichen. Im Hinblick auf die Außenräume werden Regelungen zu Müllabstellplätzen, Werbeanlagen, Führung von Freileitungen getroffen, um Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden.

#### **6.6 Umweltverträglichkeit**

##### **6.6.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden auf der Grundlage der Verkehrsbelastung (Prognosefall für 2020) die Schallimmissionen ermittelt. Für die Grundstücke an der Steigmühlstraße ergaben sich, bedingt durch die nördlich liegende Riedlinger Straße, deutliche Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005. Im Bebauungsplan wurden die betreffenden Gebäude als lärmvorbelastete Bereiche ausgewiesen. Die Aufenthalts- und Ruheräume sind zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Die Fenster und Außenwände der betreffenden Gebäude sind so auszuführen, dass im Innenraum ein Immissionswert von max. 30 dB(A) nicht überschritten wird. Außerdem ist die ausreichende Belüftung zu gewährleisten, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Die Bebauung an der Steigmühlstraße ist hinsichtlich der Dichte und Lage der Baukörper so vorgesehen, dass für die hinterliegenden, westlichen Gebäude ein wirksamer Schallschutz erreicht wird.

## 6.6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Insbesondere durch die Neubebauung an der Steigmühlstraße aber auch durch die erstmalige Bebauung der ursprünglich für eine Stellplatz-/Garagenanlage vorgesehene Teilfläche von Flst. 350 (westlich von Grundstück Laurenbühlweg 3) finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Da es sich um einen beplanten Innenbereich handelt, liegt entsprechend § 13a BauGB keine Ausgleichsverpflichtung vor.

## 6.6.3 Wasserschutz

Um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen und in diesem Zusammenhang die Kläranlage nicht unnötig zu belasten, wird im Bebauungsplan gefordert, dass das anfallende Regenwasser von Neubauten, die direkt an den Wolfentalbach angrenzen, in diese Vorflut eingeleitet werden.

## 7. Strukturdaten

Gesamtfläche Plangebiet	:	ca. 32.626 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	:	ca. 10.823 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	:	ca. 2.225 m <sup>2</sup>
Gehweg- Radwegflächen	:	ca. 360 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsweg	:	ca. 446 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Wolfental- Bach)	:	ca. 1.067 m <sup>2</sup>
Landwirtschaftliche Flächen (Grünland)	:	ca. 4.733 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	:	ca. 10.608 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	:	ca. 295 m <sup>2</sup>
Verkehrsgrün	:	ca. 1.272 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungs- anlagen	:	ca. 797 m <sup>2</sup>

## 8. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

C.Kuhlmann

Fe: 6030, 61-Wt