

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Talfeld“**

(Plan des Stadtplanungsamtes vom 25.10.2007, Index Nr. 1, Plan-Nr. 884/34)

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

Das Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt auf der Hochfläche. Es grenzt im Westen an das bestehende Wohngebiet Talfeld, wird im Norden von der Mettenberger Straße (L 280), im Süden von der Bergerhauser Straße bzw. dem Ortsteil Bergerhausen und im Osten von dem Verbindungsweg zwischen Mettenberger und Bergerhauser Straße begrenzt.

### **2. Planungsanlass**

Bereits im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 1995/96 ist das Baugebiet „Talfeld“ als eine bedeutende zukünftige Entwicklungsfläche für Wohnzwecke ausgewiesen.

Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation und des verfügbaren Angebotes in anderen Baugebieten ist es erforderlich, den ersten von drei Entwicklungsabschnitten mit ca. 15,3 ha planerisch vorzubereiten, um weiterhin ausreichend Bauplätze stadtnah anbieten zu können.

Insgesamt sollen in dem Baugebiet voraussichtlich ca. 300 Wohneinheiten entstehen. Diese setzen sich aus verschiedenen Haustypen zusammen: Freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihen- und Stadthäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Auf diese Weise wird ein breit gefächertes Angebot geschaffen.

### **3. Planungsvorgaben**

Der Regionalplan Donau-Iller schlägt eine Straßen-Freihaltetrasse, die das Plangebiet von Nord nach Süd durchquert vor. Diese verläuft als Verlängerung der Theodor-Heuss-Straße bis zur Ulmer Straße.

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Am westlichen Rand grenzt das bestehende Wohngebiet Talfeld an. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Talfeld - Langes Gewand“ setzt entlang der östlichen Gebietsgrenze einen Streifen öffentliche Grünfläche fest. Ein Großteil der Flächen sind jedoch im Laufe der letzten Jahre an Privatpersonen veräußert worden. Deshalb wird dieser Bereich in den Bebauungsplan „Talfeld“ mit einbezogen und neu überplant. Die Flächen werden als private Grünfläche

festgesetzt. Lediglich die Fläche entlang der Mettenberger Straße, die heute kleingärtnerisch genutzt wird, wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

#### **4. Gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet umfasst ausgeräumte Acker- und Wiesenflächen, die zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden. Das Gelände fällt leicht von Süden nach Norden.

Nördlich des Plangebietes wird zur Zeit das Wohngebiet „Mozartstraße“ gebaut.

#### **5. Planungsziele**

Aufgrund der Größe des Gebietes und der Erwartung, dass sich in Zukunft die Nachfrage nach Grundstücken im Außenbereich abschwächen wird, geht das Stadtplanungsamt von einer mittel- bis langfristigen Entwicklung des Gebietes aus. Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende Ziele:

- Hohe Flexibilität für unterschiedliche Haus- und Wohnformen;  
Der gewählte städtebauliche Rahmen sollte offen (modular) angelegt sein, damit er auf sich ändernde Nachfragerwünsche und Hochbauvorstellungen reagieren kann.
- Realisierung von Bauabschnitten;  
Bauabschnitte sollen einfach gebildet werden können und eigenständige Siedlungskörper ergeben.
- Markanter Städtebau mit einer hohen Wohn-, Wohnumfeld- und Gestaltqualität;  
Bei dem Gebiet geht es um eine bedeutende Siedlungsflächenerweiterung, die das Stadtbild maßgeblich prägen wird. Angestrebt wird ein städtebaulich markantes, identitätsstiftendes Erscheinungsbild mit einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität. In ausgewählten, öffentlich relevanten Bereichen ist eine hohe Architekturqualität anzustreben.
- Freihalten von Grünzügen, um die besonderen landschaftlichen Merkmale (Topographie, wichtige Blickbeziehungen) zu berücksichtigen und um die Freiräume zu vernetzen;
- Distanz zum Ortsteil Bergerhausen, damit er als historisches, eigenständiges Dorf ablesbar bleibt; dabei Berücksichtigung von Emissionsabständen zur Landwirtschaft;
- Straßen- und Wegeverbindung zwischen der Theodor-Heuss-Straße und der geplanten Verbindungsstraße nach Norden ins Rißtal bei gleichzeitiger Minimierung von Durchgangsverkehren;
- Vorsehen einer Fläche für ein Nahversorgungsangebot für die gesamte östliche Hochfläche;
- Berücksichtigung von Flächen für notwendige Infrastruktureinrichtungen;
- Attraktive Anbindung an das ÖPNV-Netz;
- Attraktive Anbindung an das vorhandene Wegenetz zu den bestehenden Siedlungen, Einrichtungen und den angrenzenden Naherholungsraum;
- Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehend von der Mettenberger Straße (L 280) und der Planstraße A.

## 6. Planungsinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um in erster Linie die Realisierung von wohngenutzten Gebäuden zu ermöglichen.

Die Fläche des geplanten Nahversorgungszentrums (Vollsortimenter) wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, da im Hinblick auf die durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Vollsortimentern die Grenze der Großflächigkeit voraussichtlich überschritten wird. Allerdings wird das Angebot innenstadtrelevanter Sortimente bis auf ein Randsortiment auf 10% der Verkaufsfläche ausgeschlossen. Grund hierfür ist der Schutz der Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich innerhalb der Gesamtstadt.

Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Zielsetzung für das Gebiet ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für die **überbaubare Grundstücksfläche** wird die im allgemeinen Wohngebiet maximal mögliche GRZ von 0,4 festgesetzt.

Um entlang der Planstraßen A-D eine einseitig durchgängige Raumkante zur Definition des Straßenraums zu erhalten, werden hier jeweils Baulinien festgesetzt.

Die übrigen Bereiche setzen sich größtenteils aus ca. 60,0 x 60,0 m großen Modulen zusammen, die über Wohnwege erschlossen werden und unterschiedliche Haustypen aufnehmen können. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Bebauungsdichte der einzelnen Module aufgrund der Abhängigkeit von der Nachfrage noch nicht feststeht, wird lediglich die überbaubare Fläche pro Modul durch eine Baugrenze definiert.

Analog zum städtebaulichen Konzept wird die **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt:

- Die Gebietseinfahrt wird im Norden mit einem 6-geschossigen und im Süden mit einem 5-6-geschossigen Gebäude markiert.
- Entlang der Haupteinfahrtsstraße (Planstraße A) wird eine zwingend 3-geschossige Bebauung festgesetzt, die zusammen mit dem Grünzug das städtebauliche Rückgrat des Gebietes bildet.
- Der Quartiersplatz wird im Norden und Osten von einer 4-geschossigen Bebauung begrenzt.
- Die Einfahrt in die östlich der Planstraße A liegenden Baufelder wird jeweils durch ein zwingend 3-geschossiges Gebäude markiert, um gerade den Einfahrtsbereich baulich deutlich hervorzuheben.
- Südlich der Planstraßen B und C (Wohnsammelstraßen) wird eine zwingend 2-geschossige Bebauung festgesetzt, um den Straßenraum mit einer durchgängigen Raumkante zu fassen.

- Südlich der Planstraße D (Wohnsammelstraße) wird eine 2-3-geschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch wird ein Spielraum für die Realisierung besonderer Wohnformen, z. B. betreutes Wohnen, eröffnet.
- Für die übrigen Bereiche (Module) wird eine maximal 2-geschossige Bebauung festgesetzt, um hier eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten.

Die **Bauweise** wird analog zum städtebaulichen Konzept folgendermaßen festgesetzt: Die 3-geschossige Bebauung entlang der Planstraße A soll sich aus Reihen- oder Stadthäusern zusammensetzen. Hier sind daher nur Hausgruppen zulässig.

Für die 2-geschossige Bebauung parallel zur Mettenberger Straße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Hausgruppen zulässig, die länger als 50,0 m sein können. In Kombination mit der Baulinie und den vorgelagerten Garagen kann so ein Lärmschutz für die südlich liegenden Bereiche erreicht werden.

Für die übrigen Bereiche wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 6.3 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraße verläuft von Nord nach Süd und verbindet die Mettenberger mit der Bergerhauser Straße. Hier werden die Buslinien und die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung geführt. Die westliche Straßenseite wird von einem durchgängigen Parkstreifen mit öffentlichen Stellplätzen und einem Grünstreifen mit einer Baumreihe begleitet. Zu Beginn des südlichen Drittels erfährt die Straße eine Umlenkung, die durch einen zentralen Quartiersplatz markiert wird. Entlang der Planstraße A werden private Hauszufahrten ausgeschlossen, um einen durchgängig grün wirkenden, attraktiven Straßenraum zu schaffen.

Ausgehend von der Haupteerschließung wird der östliche Teil über drei Wohnsammelstraßen erschlossen, die langfristig in den Entwicklungsabschnitt B weitergeführt werden können. Ein entlang der südlichen Straßenseite verlaufender Gehweg führt jeweils im Osten auf den bestehenden Wirtschaftsweg und schafft die Verbindung zur freien Landschaft. Auf der nördlichen Straße verläuft ein durchgängiger Parkstreifen mit öffentlichen Stellplätzen und ein mit Bäumen überstellter Grünstreifen.

### 6.4 Freiflächen und Grün

Der zentrale Grünzug durchzieht das Baugebiet von Nord nach Süd. Er verbindet die Landschaftsräume im Norden und Süden und bietet über die gesamte Fläche verteilt Spielangebote und Aufenthaltsbereiche. Zusammen mit der Bebauung entlang der Planstraße A bildet er das Rückgrat des Gebietes.

Über 5,0 m breite Grünstreifen wird der Grünzug mit dem gestalteten Ortsrandbereich und der freien Landschaft im Osten verbunden, sodass die Freiräume untereinander vernetzt werden.

Im Westen werden die bestehenden privaten Grünflächen durch einen schmalen öffentlichen Grünstreifen mit einem Gehweg ergänzt, sodass hier eine grüne Fuge zwischen bestehendem Gebiet und neuer Bebauung entsteht.

Entlang der öffentlichen Straßen werden durchgängig einseitige Baumreihen festgesetzt, um zusammen mit der begleitenden Bebauung einen eindeutig gefassten Straßenraum zu erreichen.

Entlang der Mettenberger Straße wird eine ca. 7.600 m<sup>2</sup> große landschaftsgärtnerisch gestaltete Retentionsfläche für die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt.

Im Süden gewährleistet eine großzügige öffentliche Grünfläche einen angemessenen Abstand zum Ortsteil Bergerhausen. Zur Schaffung eines ökologischen Ausgleiches werden innerhalb der öffentlichen, beispielbaren Parkanlage die vorhandenen um weitere Obstbäume ergänzt. Diese Maßnahme ist Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB für den Eingriff, der durch die Neubebauung entsteht.

## **6.5 Gestaltungsfestsetzungen/örtliche Bauvorschriften**

Um sowohl eine hohe Flexibilität als auch Gestaltqualität zu erreichen, wurde ein gestalterisches Leitbild für das Gesamtgebiet erarbeitet. Dafür wurden drei Bereiche mit unterschiedlichen Anforderungen an die Gestaltung definiert:

An städtebaulich prägnanten Orten, d. h. an der Einfahrt ins Gebiet und jeweils in die östlichen Baufelder sowie um den Quartiersplatz, soll die Bebauung auf der Grundlage von Planungsgutachtens bzw. Mehrfachbeauftragungen erfolgen, um eine hohe Architekturqualität zu erreichen. Entlang der Planstraße A (Reihen- und Stadthäuser) soll die Vergabe der Grundstücke auf der Grundlage qualifizierter Architektenentwürfe erfolgen. Diesem Bereich kommt als städtebauliches Rückgrat des Gebietes eine besondere Bedeutung zu, die eine entsprechende Gestaltqualität verlangt. Für diese Bereiche wird im Bebauungsplan die Dachform und -neigung festgesetzt, um im Hinblick auf ein abgestimmtes Erscheinungsbild entlang des städtebaulichen Rückgrates die Gebäudekubatur zu fixieren.

Südlich entlang der Planstraßen B-D sowie für die Bebauung parallel zur Mettenberger Straße wird die Dachneigung (< 10°) festgesetzt. Zusammen mit der zwingenden Zweigeschossigkeit und der Baulinie wird auf diese Weise eine durchgehende Raumkante erreicht.

Darüber hinaus erfolgt nur für die privaten Freiflächen die Festsetzung, dass für nicht überbaute Abstell-, Lager und Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, damit die Anreicherung des Grundwasserkörpers mit Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Die Anzahl der Stellplätze wird im Geschosswohnungsbau mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit und bei Einfamilienhäusern mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Damit wird dem hohen PKW-Besatz im Landkreis und der Stadt Biberach, sowie der Tendenz zum Zweit- bzw. Drittfahrzeug pro Familie/Wohneinheit Rechnung getragen.

Eine Anpassung der Stellplatzsatzung der Stadt Biberach wird derzeit parallel vorbereitet.

## **7. Immissionen**

Die Schalltechnische Untersuchung vom August 2007 hat ergeben, dass es ausgehend von der Mettenberger Straße und der Planstraße A zu einer Lärmbelastung des Baugebietes kommt.

Betroffen sind die Gebäude entlang dieser beiden Straßen. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde dieser Aspekt bereits wie folgt berücksichtigt: Die Bebauung

entlang der Mettenberger Straße wird östlich des Kreisels zwischen ca. 20,0 - 40,0 m von der Straße abgerückt. Zur Straße hin werden den Hausgruppen Garagen vorgelagert, sodass eine „geschlossene“ Bebauung entsteht, die die südlich gelegenen Bereiche gegen den Lärm abschirmt. Auf diese Weise kann die Lärmbelastung erheblich minimiert werden, allerdings kommt es an einzelnen Immissionspunkten auf der Nordseite der geplanten Gebäude noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 8 dB(A).

Entlang der Planstraße A werden auf der westlichen Seite ebenfalls Hausgruppen vorgesehen, bei denen die Freibereiche nach Westen zur lärmabgewandten Seite orientiert sind und die einen Lärmschutz für die westlich anschließenden Module bilden. Östlich entlang der Planstraße A verläuft ein 20,0 m breiter Grünzug, der einen Puffer zu den östlich angrenzenden Bauflächen bildet.

Für die Bereiche, in denen mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen ist, werden daher im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen, d. h. Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2, festgesetzt.

## 8. Strukturdaten

Fläche Geltungsbereich:	152.993 m <sup>2</sup>
Fläche Allg. Wohngebiet:	80.969 m <sup>2</sup>
Fläche Sondergebiet:	7.789 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	26.105 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	29.790 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	1.080 m <sup>2</sup>
Retentionsfläche:	7.260 m <sup>2</sup>

## 9. Bodenordnung

Eine Umlegung erübrigt sich, da die Flächen bereits im Eigentum der Stadt Biberach sind.



Kuhlmann