



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 195/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	12.11.2007			
Gemeinderat	Ja	19.11.2007			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Talfeld"

- a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- b) Billigung des Regelwerkentwurfes

I. Beschlussantrag

Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „Talfeld“ wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 884/34 Index 1 vom 25.10.2007.

II. Begründung

1. Allgemeines:

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. Die Planung will die städtebaulichen Rahmenbedingungen für freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihen- und Stadthäuser sowie Mehrfamilienhäuser schaffen.

2. Beschluss- und Verfahrensstand sowie die beabsichtigte Vorgehensweise:

Der Gemeinderat hat am 26.03.2007 das Verfahren eingeleitet.

Aufgrund der Größe des Gebietes und der angestrebten Flexibilität ist bezogen auf das Bebauungsplanverfahren folgende Vorgehensweise vorgesehen: Der Bebauungsplan für das Gesamtgebiet sieht für die städtebaulich wichtigen Bereiche, d. h. entlang der Planstraße A und jeweils südlich der Planstraßen B-D detaillierte Festsetzungen für die Bebauung vor. Innerhalb der 60 x 60 m

Module wird zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität lediglich die maximal überbaubare Fläche, die Geschossigkeit als Obergrenze und die Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Nach der Offenlage wären dann Bauvorhaben nach § 33 BauGB genehmigungsfähig. Sobald die Grundstücke des ersten Bauabschnitts vergeben sind und die Bebauung feststeht, soll für diesen Bereich ein Teilbebauungsplan erneut öffentlich ausgelegt und zur Rechtskraft gebracht werden. Gleichermaßen soll mit den weiteren Bauabschnitten verfahren werden.

3. Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Wie sonst allgemein üblich, war der Allgemeinheit zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung innerhalb des Zeitrahmens vom 24. Mai bis 14. Juni 2007 Gelegenheit gegeben worden, sich über die Planung zu informieren, sich dazu zu äußern und diese mit Vertretern des Stadtplanungsamtes zu erörtern. Abweichend von den sonstigen Gepflogenheiten wurde die Planung darüber hinaus am 23. Mai 2007 im Ratssaal im Rahmen einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Gemessen an der Größe und städtebaulichen Bedeutung des Plangebiets wurde von der Möglichkeit der Mitwirkung nur sehr verhalten Gebrauch gemacht. Im Einzelnen wurde vorgetragen:

Der Bedarf für so ein großes Baugebiet in Biberach sei nicht vorhanden. In 20 Jahren würden Wohnungen leer stehen und die verbaute Grünfläche sei dann endgültig verloren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes für die Stadt Biberach besteht ein Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken. Ziel der Stadt Biberach ist es, diesen Bedarf innerhalb der Stadt Biberach zu decken, um einer Abwanderung der Bauwilligen ins Umland entgegen zu wirken.

Der Bedarf für einen weiteren Supermarkt sei ebenfalls nicht vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bisher gibt es auf der östlichen Hochfläche keinerlei Einkaufsmöglichkeiten. Zu den bestehenden Wohngebieten und den Neubaugebieten in Mettenberg kommt jetzt noch das Baugebiet Talfeld mit voraussichtlich ca. 300 neuen Wohneinheiten dazu. Aufgrund dieser Einwohnerentwicklung auf der Hochfläche ist die Ansiedlung eines Supermarktes im Gebiet Talfeld sinnvoll.

Die geplante Bauweise mit preisgünstigen Wohnungen in Blöcken durch Baugenossenschaften berge die Gefahr, dass ein sozialer Brennpunkt entsteht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Von voraussichtlich ca. 163 Gebäuden insgesamt sind gerade mal 9 Gebäude für Geschosswohnungsbau und 4 Gebäude für besondere Wohnformen vorgesehen. Der größte Teil der entstehenden Gebäude wird sich aus Einfamilienhäusern, d. h. freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern zusammensetzen. Die Gefahr, dass ein sozialer Brennpunkt entsteht, lässt sich aus der geplanten Bebauungsstruktur nicht ableiten.

Die geplante verdichtete Bauweise zerstöre den eigenständigen und ländlichen Charakter von Bergerhausen. Der Geschosswohnungsbau sollte möglichst weit entfernt vom bestehenden Tal-
feld und von Bergerhausen realisiert werden und entlang der bestehenden Bebauung nur Einfamilienhäuser gebaut werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Wie bereits dargestellt, sind nur wenige Geschosswohnungsbauten geplant. Diese sind entlang der Haupteinfahrtsstraße punktuell vorgesehen. Entlang der bestehenden Bebauung Tal-
feld sieht das Baukonzept ausschließlich Einfamilienhäuser vor. Zum Ortsteil Bergerhausen wird bewusst Abstand gehalten, um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Hier ist ein ca. 80 m breiter öffentlicher Grünzug vorgesehen.*

Die Bürger sprechen sich gegen die geplanten 5-6-geschossigen Gebäude aus. Insbesondere das geplante hohe Gebäude im Süden passe sich nicht in die Umgebung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich um zwei Gebäude, die jeweils am Einfahrtsbereich ins Gebiet platziert sind und maximal sechs Geschosse aufweisen können. Die Gebäude setzen städtebauliche Akzente und markieren jeweils die Einfahrt in das Baugebiet. Das südliche Gebäude ist mindestens ca. 100 m vom Ortsteil Bergerhausen entfernt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes wird hier nicht gesehen.

Angrenzend an die bisherigen Wohngebiete sollte zwingend ein 10 m breiter Abstand gehalten werden, da die Bewohner ihre Entscheidung dort zu wohnen nicht unter der Voraussetzung getroffen haben, dass die Stadt hier ein Wohngebiet mit Blöcken und Hochhäusern erstellt.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Entlang der bestehenden Bebauung im Tal-
feld ist ein schmaler Grünstreifen vorgesehen, der in der Breite zwischen 3 und 9 m variiert. Das Baukonzept verzichtet in diesem Bereich ganz bewusst auf einen breiteren Grünstreifen zugunsten eines großzügigen öffentlichen Grünzuges in der Mitte des neuen Baugebietes. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Flächen*

müssen bei der Dimensionierung und Platzierung öffentlicher Freiflächen Prioritäten gesetzt werden, die eindeutig für den Grünzug innerhalb des neuen Baugebietes sprechen.

Angrenzend an die bestehende Bebauung sind keine Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Die Einfamilienhäuser in diesem Bereich dürfen maximal 2-geschossig errichtet werden.

Es wird eine missbräuchliche Nutzung der Grünflächen zwischen Bergerhausen und dem neuen Wohngebiet befürchtet. Auf jeden Fall soll hier kein Bolzplatz eingerichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem Grünzug ist kein Bolzplatz vorgesehen, es handelt sich um eine öffentliche, beispielbare Grünfläche. Einer späteren missbräuchlichen Nutzung kann mit planerischen Mitteln nur entgegen gewirkt werden indem eine gute Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt wird. Dies ist im vorliegenden Bebauungskonzept berücksichtigt.

Speziell zum Grundstück Händelstraße 4 wurden folgende Bedenken vorgebracht:

- Der Abstand zum neuen Baugebiet soll mindestens 5 m betragen und die Pflege der Grünfläche soll nicht durch die Stadt sondern durch die Eigentümer erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich des Grundstücks Händelstraße 4 hat der Grünstreifen eine Breite zwischen 4 und 10 m. Der öffentliche Gehweg wird entlang der Reihenhausergrundstücke geführt, sodass angrenzend an das Grundstück Händelstraße 4 eine zusammenhängende Grünfläche entsteht, die der Eigentümer der Händelstraße 4 von der Stadt erwerben und in seinem Eigentum pflegen kann.

- Falls der Supermarkt realisiert wird, soll ein Verbot der Warenanlieferung früh morgens und spät abends ausgesprochen werden, um Lärmbelästigungen zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird durch geeignete Auflagen sicher zu stellen sein, dass das Bauvorhaben die umliegende Wohnnutzung keinen unzumutbaren Immissionen aussetzt.

- Direkt vor dem Grundstück soll kein Block sondern Einfamilienhäuser vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Östlich des Grundstücks sind vier Einfamilienhäuser in Form von 3-geschossigen Reihenhäusern geplant.

- Was passiert mit dem bestehenden Feldweg?

Stellungnahme der Verwaltung:

Anstelle des Feldweges entlang des bestehenden Gebietes wird ein öffentlicher Gehweg zwischen neuem und altem Baugebiet angelegt.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung möglicherweise betroffen ist, wurden in zwei Schritten beteiligt: Zunächst, im April 2007 waren sie hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung und darüber hinausgehend bereits in diesem frühen Planungsstadium um Stellungnahme zum Inhalt der Planung gebeten worden. Ein Teil der Anregungen wurde sodann bereits in die Planung eingearbeitet. Mit Rundschreiben vom 14. September 2007 hatten die Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit, sich binnen Monatsfrist zu äußern. Als Fazit der beiden Beteiligungsrounden kann festgehalten werden, dass die Planung auf grundsätzliche Zustimmung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stößt.

- a) Die nachstehend genannten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ausdrücklich oder konkludent und vorbehaltlos zugestimmt:

- der Regionalverband Donau-Iller
- die EnBW
- das Landratsamt Biberach - Straßenamt (zuständig für die Beurteilung von Kreisstraßen, hier die „Bergerhauser Straße“ als K 7503)
- die Handwerkskammer Ulm
- das Landratsamt Biberach – Gesundheitsamt –
- das Landratsamt Biberach – Amt für Immissions- und Arbeitsschutz
- das Landwirtschaftsamt
- das Regierungspräsidium Tübingen – Abt. Raumordnung -

- b) Im Übrigen stehen nach der zweiten Beteiligungsrounde noch folgende Vorbehalte im Raum:

- Gestützt auf § 22 Straßengesetz verlangt das **Regierungspräsidium Tübingen, Abt. Straßenwesen**, dass die geplante, an die sogenannte „Außenstrecke“ der L 280 angrenzende Wohnbebauung im Straßenabschnitt zwischen Planstraße A und bestehender Talfeldebebauung den gesetzlichen Mindestabstand von 20 m wahrt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt wird sich zeitnah um die Verlegung der Ettergrenze bemühen. Nach hiesiger Auffassung drängt sich dies allein schon wegen des Straßenverlaufs innerhalb des zusammenhängend bebauten Gebietes förmlich auf.

- Aus Sicht der **Kreisfeuerwehrstelle** sollte das Bebauungsgebiet keine Stichstraße aufweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Erfordernis von getrennten Zu- und Abfahrten kann unseres Erachtens jedenfalls im östlichen Plangebietsteil Rechnung getragen werden: Man kann die ohnehin jeweils vorgesehene Verbindung der Stichstraße (bzw. Verlängerung des jeweils entlang der südlichen Straßenseite verlaufenden Gehweges) zum Wirtschaftsweg hin (bisheriger Verbindungsweg von der Bergerhauser Straße zur Mettenberger Straße) in der Weise ausgestalten, dass sie zwar nicht für den allgemeinen Verkehr, jedoch für die Feuerwehr jederzeit nutzbar sind (Absperrvorrichtung). Gegen die Wohnwege, die die einzelnen Module erschließen, hat die Kreisfeuerwehrstelle keine Bedenken.

- Das **Wasserwirtschaftsamt** bittet zu prüfen, ob die umfangreichen öffentlichen Grünflächen nicht für eine Teilversickerung des Niederschlagswassers genutzt werden könnten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Blick auf die geologischen Verhältnisse, bzw. geringe Versickerungsleistung stünden der Aufwand für den Aufbau eines derartigen, zusätzlichen Entwässerungssystems zum ökologischen Erfolg außer Verhältnis. Wegen der topografischen Situation kämen die Versickerungs-, bzw. Retentionsmulden zudem so tief zum Liegen, dass die öffentlichen Grünflächen ihrer zugeordneten Funktion, zusammen mit der Bebauung entlang der Planstraße A das Rückgrat des Gebietes zu bilden, nur noch unzulänglich genügen könnten. Aus diesen Erwägungen heraus wird eine Teilversickerung abgelehnt.

- Die **Untere Naturschutzbehörde** bittet, die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf geeignete Weise im Bebauungsplan festzusetzen und die Ausgleichsflächen zur Aufnahme ins Kompensationsverzeichnis der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ausgleich ist teils innerhalb des Plangebietes vorgesehen, der Restausgleich erfolgt über das Ökokonto. Die Ausgleichsflächen werden der Unteren Naturschutzbehörde pflichtgemäß benannt.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan „Talfeld“ trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung. Die beim Vollzug der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Land-

schaft sind als zwingende Folge des Planungsziels nämlich unvermeidbar, bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen: Der Bebauungsplan sieht eine flächenhafte Begrünung (Grünzüge, Ortsrandeingrünung) vor. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll, bzw. nicht möglich. Da in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet keine städtischen Flächen zur Verfügung stehen, die sowohl kurzfristig ökologisch aufzuwerten, als auch langfristig als Ausgleichsflächen erhalten werden können, wird der Restausgleich über das Ökokonto der Stadt Biberach erfolgen.

Brugger

Kuhlmann

Anlagen: (bitte z. T. gesondert ausdrucken)
Begründung mit Umweltbericht vom 25.10.2007
Textteil vom 25.10.2007
Bebauungsplanentwurf vom 25.10.2007

STADTPLANUNGSAMT
61 Ch

Biberach, 25. Oktober 2007

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 Nachfragewünsche 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 m² 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 Hupterschließungsstraße (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 Einfahrtbereich 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 Radwegverbindung 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 verlaufendes 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 Auf-

enthaltbereiche. 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 m² 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 Planungsgutachten 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 ho-

hen PKW-Besitze 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

<i>Fläche Geltungsbereich:</i>	<i>152.993 m²</i>
<i>Fläche Allg. Wohngebiet:</i>	<i>80.969 m²</i>
<i>Fläche Sondergebiet:</i>	<i>7.789 m²</i>
<i>Verkehrsfläche:</i>	<i>26.105 m²</i>
<i>Öffentliche Grünfläche:</i>	<i>29.790 m²</i>
<i>Private Grünfläche:</i>	<i>1.080 m²</i>
<i>Retentionsfläche:</i>	<i>7.260 m²</i>

9. Bodenordnung

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


Kuhlmann