

STADTPLANUNGSAMT

Biberach, 21. Oktober 2008

61 Ch

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Talfeld I/II“

(Plan des Stadtplanungsamtes vom 09.10.2008, Index Nr. 2, Plan-Nr. 890/34)

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 der geplanten Telawialle, die Mettenberger und Bergerhauser Straße verbindet, 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.

Nachdem der Bebauungsplan „Talfeld“ öffentlich ausgelegen hat, wurden für die ersten beiden Bauabschnitte detaillierte Baukonzepte und die Festsetzungen des Bebauungsplans überarbeitet. Entsprechend wird unter der Bezeichnung „Talfeld I/II“ ein Teilbereich des Bebauungsplans „Talfeld“ weitergeführt. Mit den weiteren Bauabschnitten soll ebenso verfahren werden.

Insgesamt sollen in den Bauabschnitten I und II voraussichtlich ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Diese setzen sich aus verschiedenen Haustypen zusammen: Freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihen- und Stadthäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Auf diese Weise wird bereits in den Bauabschnitten I und II 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.

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“ bebaut.

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 Gesamtgebietes 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 (4./5. Bauabschnitt);

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 Telawiallee.

6. Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um die Realisierung von wohngenutzten Gebäuden zu ermöglichen.

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 den größten Teil der **überbaubaren Grundstücksflächen** wird die im allgemeinen Wohngebiet maximal mögliche GRZ von 0,4 festgesetzt. In Teilbereichen werden im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie aus städtebaulichen Gründen eine verdichtete Einfamilienhausbebauung und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Hier wird deshalb die GRZ mit 0,6 festgesetzt.

Um entlang der Telawiallee 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 (verkehrsberuhigte Bereiche) erschlossen werden und unterschiedliche Haustypen aufnehmen können. In Abhängigkeit von der Nachfrage wurden für die einzelnen Module Haustypen definiert.

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

Die Gebietseinfahrt wird im Norden mit einem 4-6-geschossigen Gebäude markiert.

Entlang der Haupterschließungsstraße (Telawiallee) wird eine 2-3-geschossige Bebauung festgesetzt, die zusammen mit dem Grünzug (3.-5. Bauabschnitt) das städtebauliche Rückgrat des Gebietes bildet. Um eine durchgängig 3-geschossige Gebäudekante zu erreichen, wird festgesetzt, dass die definierten Traufhöhen bzw. Gebäudeoberkanten nur auf maximal 1/3 der Hausbreite oder an der westlichen Gebäudeseite um maximal 3,0 m reduziert werden können.

Der Quartiersplatz wird im Norden von einer 3-4-geschossigen Bebauung begrenzt.

In den übrigen Bereichen (Module von Norden nach Süden) richtet sich die Zahl der Vollgeschosse nach den vorgesehenen Haustypen:

Modul 1: Zwingend 2-geschossig parallel zur Mettenberger Straße und südlich entlang des Wohnweges; für Anbauten/Erweiterungen maximal 2-geschossig

Modul 2: 1-geschossige Atriumhäuser oder Gartenhofhäuser

Modul 3: maximal 2-geschossig

Modul 4/5: zwingend 2-geschossig

Zusätzlich werden Traufhöhen und Gebäudeoberkanten festgesetzt, um die tatsächliche Höhe der Gebäude aufeinander abzustimmen.

Die **Bauweise** wird analog zum städtebaulichen Konzept folgendermaßen festgesetzt: Die 2-3-geschossige Bebauung entlang der Telawiallee soll sich aus Reihen-, Stadt- oder Mehrfamilienhäusern zusammensetzen. Als abweichende Bauweise wird hier eine geschlossene Bebauung innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt. Über Baulinien entlang der Telawiallee wird eine durchgängige Gebäudeflucht definiert.

Für die 2-geschossige Bebauung parallel zur Mettenberger Straße im Baufeld und die Hauszeile südlich des Wohnwegs im Modul 5 wird ebenfalls als abweichende Bauweise geschlossene Bauweise innerhalb der überbaubaren Fläche und über eine Baulinie eine durchgängige Gebäudekante festgesetzt. Grundlage hierfür sind Haustypen, die an beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Südlich des Wohnwegs im Modul 1 wird im Hinblick auf die Grundstücksgrößen (ca. 560 m²) durch die Festsetzung offene Bauweise die Realisierung freistehender Einfamilienhäuser ermöglicht.

Im Modul 2 werden als abweichende Bauweise Atrium- bzw. Gartenhofhäuser festgesetzt. Hier werden zusätzlich über Baulinien durchgehende Gebäudekanten definiert.

Im Modul 3 und im südlichen Bereich des Plangebietes sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen, sodass hier ebenfalls offene Bauweise festgesetzt wird.

Im Modul 4 und nördlich des Wohnwegs von Modul 5 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

6.3 Verkehrsflächen

Die Haupterschließungsstraße (Telawiallee) 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 Telawiallee werden private Hauszufahrten ausgeschlossen, um einen durchgängig grün wirkenden, attraktiven Straßenraum zu schaffen.

Ausgehend von der Telawiallee werden die Wohnbereiche über eine Ringstraße erschlossen, von der Wohnwege die fünf Module erschließen. Im südlichen Bereich erschließt ebenfalls ein Wohnweg die Grundstücke in zweiter Reihe.

6.4 Freiflächen und Grün

Im Westen werden die bestehenden privaten Grünflächen durch einen schmalen öffentlichen Grünstreifen mit einem Gehweg, als Teil der öffentlichen Grünfläche, ergänzt. Auf diese Weise entsteht hier eine grüne Fuge zwischen bestehendem Gebiet und neuer Bebauung.

Entlang der Telawiallee wird durchgängig eine einseitige Baumreihe festgesetzt, um zusammen mit der begleitenden Bebauung einen eindeutig gefassten Straßenraum zu erreichen.

Entlang der Mettenberger Straße wird eine ca. 5.190 m² große landschaftsgärtnerisch gestaltete Retentionsfläche für die Rückhaltung, Versickerung (in geringem Maße) und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt.

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 (3. - 5. Bauabschnitt) sowie um den Quartiersplatz, soll die Bebauung auf der Grundlage von Planungsgutachten bzw. Mehrfachbeauftragungen erfolgen, um eine hohe Architekturqualität zu erreichen. Entlang der Telawiallee (Reihen-, Stadt- und Mehrfamilienhäuser) 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 (Flachdach, Pultdach) und -neigung ($< 10^\circ$) festgesetzt, um im Hinblick auf ein abgestimmtes Erscheinungsbild entlang des städtebaulichen Rückgrates die Gebäudekubatur zu fixieren.

Für die einzelnen Module werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes Flach-, Pult-, Sattel- und Zeltdächer festgesetzt. Die Dachneigung variiert entsprechend von $< 10^\circ$ über $< 15^\circ$ bis zu 45° .

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 mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit und bei Einfamilienhäusern mit 2 Stellplätzen pro Grundstück festgesetzt. Damit wird einerseits dem hohen PKW-Besatz im Landkreis und der Stadt Biberach Rechnung getragen. Andererseits wird auch bei verdichtetem Einfamilienhausbau auf kleinen Grundstücken die Realisierung von Einliegerwohnungen ermöglicht. In diesem Fall müssen insgesamt 3 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

7. Immissionen

Die Schalltechnische Untersuchung vom August 2007 hat ergeben, dass es ausgehend von der Mettenberger Straße und der Telawiallee 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 westlich des Kreisels als geschlossene Bebauung festgesetzt, die die südlich gelegenen Bereiche gegen den Lärm abschirmt. Auf diese Weise kann die Lärmbelastung erheblich minimiert werden.

Entlang der Telawiallee 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.

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:	60.834 m ²
Fläche Allg. Wohngebiet:	30.065 m ²
Verkehrsfläche:	19.344 m ²
Öffentliche Grünfläche:	5.154 m ²
Private Grünfläche:	1.081 m ²
Retentionsfläche:	5.190 m ²

9. Bodenordnung

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

10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens „Talfeld“ wurde für den gesamten Entwicklungsabschnitt ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Da sich an den Grundzügen der Planung nichts geändert hat, wird auf diesen verwiesen.

Bezüglich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich für den Bebauungsplan „Talfeld I/II“ anteilig ein Bedarf an Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes von ca. 1,87 ha.

C. Christ

Fe: 61-Ch, 6030