

## **Begründung und Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Talfeld III“**

(Plan des Stadtplanungsamtes vom 27.10.2009, Plan Nr. 896/34, Index Nr. 0, Maßstab 1:500)

### **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 bestehenden Wirtschaftsweg, der die Mettenberger und Bergerhauser Straße verbindet, begrenzt.

### **2. Planungsanlass**

Die Stadt Biberach ist heute ein prosperierender Wirtschaftsstandort, weshalb eine große Nachfrage nach stadtnahem Wohnraum besteht. Bereits im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 1995/96 ist das Baugebiet „Talfeld“ als eine bedeutende zukünftige Entwicklungsfläche für Wohnzwecke ausgewiesen.

Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation nach stadtnahem Wohnen und Einfamilienhäuser, ist es einerseits erforderlich den zweiten Bauabschnitt zu überarbeiten, andererseits den dritten Entwicklungsabschnitt planerisch vorzubereiten. Um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, auf kurzen Wegen ihre alltäglichen Aufgaben (Einkaufen, Arztbesuch) zu erledigen und somit die Attraktivität des Wohngebietes zu steigern, wird die Entwicklung des Nahversorgungszentrums mit einbezogen. Durch die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen besteht die Möglichkeit mittelfristig das Nahversorgungszentrum zu realisieren.

### **3. Planungsvorgehen**

Der Bebauungsplan „Talfeld“ hat öffentlich ausgelegen. Für einen Teilbereich unter der Bezeichnung „Talfeld I/II“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aufgrund der veränderten Nachfragesituation wurde der zweite Bauabschnitt planerisch überarbeitet. Für den dritten Bauabschnitt wurde unter Einbeziehung des Nahversorgungszentrums ein detailliertes Baukonzept als Grundlage für den Bebauungsplan erstellt.

Auf Grundlage dieser Überarbeitungen wird der Bebauungsplan „Talfeld III“ (Plan Nr. 896/34, Index Nr. 0) vom 27.10.2009 öffentlich ausgelegt und als ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Talfeld“ weitergeführt. Der Bebauungsplan „Talfeld III“ überschneidet sich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talfeld I/II“ (Plan Nr. 890/34, Index Nr. 4). Daher treten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Talfeld I/II“ für einen Teil des Geltungsbereiches außer Kraft.

Für die weiteren Bauabschnitte (4. und 5.) soll ebenfalls ein Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt aufgestellt werden.

Insgesamt sollen in dem Plangebiet, das eine Fläche von 5,34 ha umfasst, ca. 96 Wohneinheiten und maximal 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für das Nahversorgungszentrum entstehen. In dem Nahversorgungszentrum sind nahversorgungsrelevante Sortimente im Erdgeschoss, Dienstleitungen (Büro- und Praxisräume) im 1. Obergeschoss sowie Wohnen im 2.Obergeschoss vorgesehen. Das stadtnahe Wohnen wird durch eine Vielzahl von Haustypen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihen-, Atrium-, Gartenhof-, Ketten- und Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser) ermöglicht. Es entsteht ein breitgefächertes Angebot.

#### **4. Planungsvorgaben**

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

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt, so dass 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.

#### **5. Gegenwärtige Situation**

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

Im Bereich des ersten Bauabschnitts ist bereits auf einigen Grundstücken mit dem Hochbau begonnen worden.

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

#### **6. 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 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 handelt es sich 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 zur vernetzen.
- Distanz zum Ortsteil Bergerhausen, damit er als historisches, eigenständiges Dorf ablesbar bleibt.
- 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 Telawiallee.

## **7. Planungsinhalte**

### **7.1 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.

Im Plangebiet wird der Bereich südlich des Quartiersplatzes als „Sondergebiet Nahversorgung“ ausgewiesen, um die Grundversorgung der Bewohner des Wohngebiets Talfeld und der östlichen Hochfläche sicher zu stellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen 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. Die Festsetzung der GRZ 0,4 (Obergrenze der BauNVO) regelt in städtebaulicher Hinsicht eine Dichte für freistehende Einfamilien- Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser.

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.

Für das „Sondergebiet Nahversorgung“ wird eine GRZ von 0,8 festgeschrieben.

Um ein städtebaulich markantes, identitätsstiftendes Erscheinungsbild mit einer hohen Wohn- und Wohnumfeldqualität zu erhalten, werden entlang der Telawiallee und südlich der Heinrich-Forschner-Straße sowie der Retentionsfläche durch Baulinien eine einseitige durchgängige Raumkante im öffentlichen Verkehrsraum definiert.

In Abhängigkeit von der Nachfrage wurden für die einzelnen Bereiche verschiedene Haustypologien definiert.

Analog zum städtebaulichen Konzept wird die **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt: Um eine durchgängig dreigeschossige Gebäudekante um den Quartiersplatz zu erreichen, wird eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Südlich angrenzend wird eine zwei bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im dritten Bauabschnitt variiert die Geschossigkeit der Bebauung durch das Angebot verschiedener Haustypen. Die Einfahrt ins Gebiet und in die Heinrich-Forschner-Straße markiert eine dreigeschossige Bebauung. Für die Wohnbebauung im nordöstlichen Bereich sind ein bis zwei Geschosse vorgesehen. Südlich des „Sondergebietes Nahversorgung“ ist ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus angedacht. Dieses komplettiert die Betonung der Ein- und Ausfahrtsbereiche (Mettenberger Straße, Berghauser Straße) in das Wohngebiet.

Für das „Sondergebiet Nahversorgung“ variiert die Zahl der Vollgeschosse. Zum Quartiersplatz ist eine zwingend Dreigeschossigkeit angesetzt, in Richtung Berghauser Straße besteht eine Mindest- und Höchstgrenze von ein bzw. zwei bis drei Geschossen. Dadurch erhält der Quartiersplatz seine städtebauliche Rahmung in abgestimmter Gebäudehöhe und wird in seiner städtebaulichen Funktion als öffentlicher Raum unterstützt.

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

Die **Bauweise** wird analog zum städtebaulichen Konzept folgendermaßen festgesetzt:

Am Quartiersplatz wird eine geschlossene Bebauung innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt. Die südlich angrenzenden Stadthäuser sind innerhalb der überbaubaren Fläche an die Baulinie und die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Die Telawiallee bekommt damit eine durchgängige Gebäudeflucht.

Entlang der Heinrich-Forschner-Straße setzt sich die Bebauung wie folgt zusammen:

- dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in offener Bauweise
- zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

So können die kleinen Grundstücke optimal ausgenutzt werden. Garagen in diesem Bereich sind mit einem Abstand von 5,0 m zur Straße hin zu errichten. Dadurch wird im Zusammenspiel mit den Baulinien eine durchgängige Gebäudeflucht erreicht.

Die Bebauung nördlich der Heinrich-Forschner-Straße wird wie folgt festgesetzt:

- Atrium- und Gartenhofhäuser
- freistehende Einfamilienhäuser mit Sattel- bzw. Zeltdach.

Der Bereich südlich der Retentionsfläche setzt sich zusammen aus:

- dreigeschossiges Mehrfamilienhaus als offene Bauweise
- Kettenhäuser mit eingeschossigen Zwischenbauten.

Für das mehrgeschossige Wohngebäude ist eine offene Bauweise festgesetzt, so dass die Bebauung seiner städtebaulichen Funktion (Betonung Ein- und Ausfahrtsbereich in das Wohngebiet) gerecht werden kann.

Das „Sondergebiet Nahversorgung“ ist als geschlossene Bauweise definiert, wodurch Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen in verdichteter Form angeboten werden können.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Die Haupteerschließungsstraße (Telawiallee) verläuft von Norden nach Süden 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. Private Hauszufahrten sind entlang der westlichen Straßenseite ausgeschlossen, um einen durchgängig grün wirkenden attraktiven Straßenraum zu schaffen.

Zur östlichen Straßenseite erstrecken sich ein kombinierter Rad- und Fußweg sowie ein öffentlicher Grünzug.

Ausgehend von der Telawiallee werden die Wohnbereiche im dritten Bauabschnitt über die Heinrich-Forschner-Straße, Gustav-Maerz-Straße und einen Wohnweg erschlossen. Im zweiten Bauabschnitt erschließen zwei Wohnwege die Grundstücke.

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses nördlich der Bergerhauser Straße und des „Sondergebietes Nahversorgung“ erfolgt über Zufahrten östlich der Telawiallee.

#### **7.4 Freiflächen und Grün**

Im Westen des Plangebietes 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.

Östlich der Haupteerschließungsstraße wird ein übergeordneter öffentlicher Grünzug festgeschrieben, der zusammen mit der geschlossenen Bebauung und den punktuell gesetzten Mehrfamilienhäusern städtebaulich das Rückgrat des Gebietes bildet und ein identitätsstiftendes Erscheinungsbild schafft.

#### **7.5 Gestaltungsfestsetzungen/örtliche Bauvorschriften**

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein gestalterischer Rahmen definiert, der dazu beiträgt, dass die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen des Wohngebietes erfüllt werden.

Für den Bereich entlang der Telawiallee wird im Bebauungsplan als Dachform Flachdach festgesetzt, so dass im Hinblick auf ein abgestimmtes Erscheinungsbild die Gebäudekubatur fixiert wird. Hinsichtlich der Vorgartengestaltung gelten örtliche Bauvorschriften. Dadurch entsteht neben der definierten Gebäudekubatur ein klar gegliederter Straßenraum.

Für die Bebauung südlich der Heinrich-Forschner-Straße und der Retentionsfläche gelten hinsichtlich der Dach- und Vorgartengestaltung ebenfalls örtliche Bauvorschriften: Dachmaterialität und -farbigkeit für die Hauptgebäude sowie gestalterische Regelungen für die Vorgartenzone sind festgesetzt. Durch diese Festsetzungen kann neben der klar definierten Gebäudekubatur ein homogenes stadträumliches Erscheinungsbild erreicht werden.

Für die Bereiche nördlich der Heinrich-Forschner-Straße und für die Bebauung in zweiter Reihe im zweiten Bauabschnitt werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes Flach-, Sattel- und Zeltdächer festgesetzt. Dementsprechend variieren die Dachneigungen.

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

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.

## 8. 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 Wohnbereiche dieser Bebauung sind zur lärmabgewandten Seite orientiert und die Verwendung von Fenstern in Schallschutzklasse 2 ist festgesetzt.

Die Bebauung entlang der Mettenberger Straße wird östlich des Kreisels als Kettenbebauung mit eingeschossigen Zwischenbauten (abweichende Bauweise) festgesetzt, die die südlich gelegenen Bereiche gegen den Lärm abschirmt.

Bei der möglichen überbaubaren Fläche von Einfamilienhäusern östlich der Streuobstwiese wird für die betroffenen Freibereiche die Errichtung einer Mauer (Lärmschutz) empfohlen.

Zum Schutz vor Lärmbelästigung wird für die Grundstücke mit einseitigem Grenzbau östlich der Telawiallee die Errichtung einer Mauer (Lärmschutz) empfohlen.

Auf diese Weise kann die Lärmbelastung minimiert werden.

## 9. Strukturdaten

Fläche Geltungsbereich:	53 416	m <sup>2</sup>
Fläche Allgemeines Wohngebiet:	24 771	m <sup>2</sup>
Fläche Sondergebiet Nahversorgung:	7 159	m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	10 475	m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche:	9 120	m <sup>2</sup>
Private Grünfläche:	805	m <sup>2</sup>
Retentionsfläche:	1 086	m <sup>2</sup>

## **10. Bodenordnung**

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

## **11. 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 III“ anteilig ein Bedarf an Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes von ca. 1,85 ha.

G. Noack

Fe: 61-No, 6030

Q:\Planung\2.0\_Staedtebauliche\_Planung\2.2. Städtebauliche\_Projekte\03-4\Talfeld\Stadtplanung\Unterlagen\_Bebauungsplan\Begründung B-Plan.doc