STADT BIBERACH
Stadtplanungsamt

Begründung und Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Talfeld IV“

(Plan des Stadtplanungsamtes vom 17.06.2011 , Plan Nr. 901/34, Index Nr. 1, Maßstab 1:500)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet "Talfeld" liegt im Osten der Kernstadt auf der Hochfläche.

Das Plangebiet (4. und 5. Bauabschnitt) umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha. Es grenzt im Norden an die Bebauung entlang der Heinrich-Forschner-Straße (3. Bauabschnitt), wird im Westen von der Telawiallee, im Süden von der Bergerhauser Straße bzw. dem Ortsteil Bergerhausen und im Osten von dem bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt.

2. Planungsanlass

Die Stadt Biberach ist ein prosperierender Wirtschaftsstandort, weshalb eine große Nachfrage nach stadtnahem Wohnraum besteht. Im Stadtentwicklungskonzept und in den Wohnbauflächenberichten ist seit dem Jahr 1995/96 das Baugebiet „Talfeld“ als eine bedeutende zukünftige Entwicklungsfläche für Wohnzwecke ausgewiesen.

Die aktuelle Nachfragesituation nach stadtnahem Wohnen, der stetig wachsende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder als auch die notwendige wohnortnahe Grundversorgung auf der östlichen Hochfläche erfordern die Ausweisung weiterer Bauflächen im 4. und 5. Bauabschnitt des Baugebiets "Talfeld".

3. Planungsvorgehen

Der Bebauungsplan „Talfeld“ für das gesamte Baugebiet hat öffentlich ausgelegen. Für die ersten drei Teilbereiche unter der Bezeichnung „Talfeld I/II“ und "Talfeld III" liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Für den 4. und 5. Bauabschnitt wurde ein detailliertes Bebauungskonzept als Grundlage für den Bebauungsplan erstellt.

Auf Grundlage dieser Überarbeitungen wird der Bebauungsplan „Talfeld IV“ als ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Talfeld“ weitergeführt. Der Bebauungsplan „Talfeld IV“ überschneidet sich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Talfeld III“ (Plan Nr. 890/36, Index Nr. 5).

Das stadtnahe Wohnen wird durch eine Vielzahl von Haustypen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-, Reihen-, Atrium-, Gartenhof-, Ketten- und Stadthäuser, Mehrfamilienhäuser) ermöglicht, so dass ein breitgefächertes Angebot entsteht.

Südlich des Quartiersplatzes werden ein Sondergebiet "Ladengebiet" und südlich der Gerhard-Storz-Straße eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderkrippe als auch einen Kindergarten vorgesehen.

4. Planungsvorgaben

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Das Verfahren zum Bebauungsplan "Talfeld IV" erfolgt parallel zur 2. Flächennutzungsplanänderung. Der 2. Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans sieht im Baugebiet "Talfeld" eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" vor.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Gegenwärtige Situation

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

Im Bereich der ersten drei Bauabschnitte ist auf den Grundstücken mit dem Hochbau begonnen worden.

6. Planungsziele

- hohe Flexibilität für unterschiedliche Haus- und Wohnformen - Der gewählte städtebauliche Rahmen ist modular angelegt sein. Er reagiert auf die aktuelle Nachfragesituation und Hochbauvorstellungen.

- 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.

- Distanz zum Ortsteil Bergerhausen, damit er als historisches, eigenständiges Dorf ablesbar bleibt

- Freihalten von Grünzügen, um die besonderen landschaftlichen Merkmale (Topographie, wichtige Blickbeziehungen) zu berücksichtigen und um die Freiräume zur vernetzen.

- Durchgrünung des Baugebiets

- Berücksichtigung von Freihaltezonen ("Treffpunkt") für eine mögliche Erweiterung des Baugebiets nach Osten

- 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.

- Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehend von der Telawiallee

- Stärkung und Sicherung der wohnortnahen, d.h. fußläufigen Grundversorgung der Bewohner – Ladengebiet (5. Bauabschnitt)

- Ausbau und Sicherung des Betreuungsangebots für Kleinkinder – Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und Kinderkrippe (5. Bauabschnitt)

- attraktive Anbindung an das ÖPNV-Netz

- attraktive Anbindung an das vorhandene Wegenetz zu den bestehenden Siedlungen, Einrichtungen und den angrenzenden Naherholungsraum

7. Planungsinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird größtenteils als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, um die Realisierung von Wohngebäuden zu ermöglichen. Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Emissionen und des hohen Flächenbedarfs für das Gebiet ausgeschlossen.

Die östlichen Stadtteile auf der Hochfläche in Biberach verfügen nur über einen Lebensmittelmarkt. Dieser Lebensmittelmarkt liegt im Tal, so dass er in der Regel mit dem PKW angefahren wird. Auf der östlichen Hochfläche und in den umliegenden Ortsteilen (Mettenberg, Bergerhausen, Bachlangen) ist derzeit keine Grundversorgung vorhanden. Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit nicht sichergestellt.

Im Auftrag der Stadt Biberach erstellte die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) ein Nahversorgungskonzept (Februar 2008). Ebenso gab die GMA im Oktober 2010 eine Stellungnahme zur Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Baugebiet Talfeld ab.

Als Ergebnis dieser Untersuchungen empfiehlt die GMA mit der Zielsetzung einer fußläufigen Grundversorgung die Etablierung eines zukunftsfähigen Nahversorgers am Standort "Talfeld".

Um eine wohnortnahe Grundversorgung auf der östlichen Hochfläche planerisch vorzubereiten, wird im Plangebiet (5. Bauabschnitt) ein Sondergebiet "Ladengebiet" festgesetzt. Es befindet sich südlich des Quartiersplatzes an der Telawiallee. Das Sondergebiet "Ladengebiet" dient der Unterbringung von Einzelhandel für die wohnortnahe Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs des Baugebiets "Talfeld" und der benachbarten Stadtteile auf der östlichen Hochfläche.

Planerisch angedacht ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Kombination von Läden (Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Apotheke) und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Erdgeschoss und verschiedene Angebote von Wohnformen (Betreutes Wohnen, Altenwohnen u.a.) im 1. und 2. Obergeschoss.

Die Verkaufsfläche des Sondergebiet "Ladengebiet" wird auf maximal 20% der Grundstücksfläche festgesetzt. Außer Grund- und Nahrungsmitteln sind innenstadtrelevante Sortimente auf maximal 10% der angegebenen Verkaufsfläche zulässig. Innenstadtrelevante wurden durch das Einzelhandelsgutachten der GMA erhoben. Mit der festgesetzten Verkaufsflächengröße besteht die Möglichkeit eine attraktive und wirtschaftliche Grundversorgung (mögliche Erweiterungsfläche, übersichtliche Warenpräsentation, überschaubare Kundengänge) als Ladenkombination auf der östlichen Hochfläche anzusiedeln.

Im aktuellen Entwurf des regionalen Einzelhandelskonzept sind für den Bereich "Talfeld" keine Bestands- oder Erweiterungsflächen für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Die vorgesehene Ansiedlung "Ladengebiet" dient ausschließlich der Grundversorgung des Wohngebiets "Talfeld" und den umliegenden Stadtteilen. Nach Rücksprache mit dem Regionalverband Donau-Iller, kann davon ausgegangen werden, dass die benachbarten zentralen Orte durch Sonderbaufläche "Ladengebiet" nicht beeinträchtigt werden.

Im Jahr 2003 hat die erste Kinderkrippe in Biberach eröffnet. Seitdem wächst die Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder (0-3 Jahre). Ab dem Jahr 2013 gilt die politische Vorgabe, ausreichend Krippenplätze für ein- bis dreijährige Kinder zur Verfügung zu stellen. Jedes Kind ab dem 1. Lebensjahr hat den gesetzlichen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Um ein wohnortnahes Angebot an Betreuungsplätzen für Kleinkinder zu schaffen als auch die Nachfrage zu decken, wird südlich der Gerhard-Storz-Straße eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderkrippe und einen Kindergarten festgesetzt.

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 Einfamilienhäuser.

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 und für die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,6 im Hinblick auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch für eine kompakte Anordnung der einzelnen Nutzungen/Funktionen festgesetzt.

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

Die übrigen Bereiche setzen sich größtenteils aus ca. 60,0 m x 60,0 m große Module zusammen, die über Wohnwege erschlossen werden und unterschiedliche Haustypen aufnehmen können. In Abhängigkeit von der Nachfrage werden für die einzelnen Module Haustypen definiert.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird die **Bauweise**, die **überbaubare Fläche** als auch die **Zahl der Vollgeschosse** festgesetzt:

- Die Einfahrt der Otto-Schlecht-Straße wird durch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in offener Bauweise markiert. Durch die abweichende Bauweise für die ausgewiesene Garagenfläche können die zum Teil notwendigen Stellplätze in Garagen als Grenzbebauung an der östlichen Grundstücksgrenze untergebracht werden.

- Die Bebauung stuft sich entlang der Otto-Schlecht-Straße auf zweigeschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise ab. 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.

- Nördlich der Otto-Schlecht-Straße variiert die Bauweise und die Geschossigkeit der einzelnen Baufelder (Baufelder von Westen nach Osten) durch das Angebot verschiedener Haustypen – dabei wird eine Stufung der Geschossigkeit von den Haustypen berücksichtigt:

    - Im Baufeld 1 werden als abweichende Bauweise eingeschossige Atrium- bzw. Gartenhofhäuser festgesetzt. Hier werden zusätzlich über Baulinien durchgehende Gebäudekanten definiert.
    - Im Baufeld 2 werden Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.
    - Im Baufeld 3 werden Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

- Für das Sondergebiet "Ladengebiet" wird eine geschlossene Bebauung innerhalb der überbaubaren Fläche mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt, um eine durchgängige Gebäudekante um den Quartiersplatz zu erreichen. Über die Baulinie entlang der Gerhard-Storz-Straße und der Telawiallee wird eine durchgängige Gebäudeflucht definiert.

- Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt und die überbaubare Fläche mit einer Baugrenze definiert, um Flexibilität in der Organisation der einzelnen Nutzungen für die Betreuungseinrichtung sicherzustellen.

- Für das Mehrfamilienhaus östlich angrenzend der Gemeinbedarfsfläche wird eine offene Bauweise mit maximal 3 Geschossen festgesetzt, um eine günstige Lage für den Baukörper bzgl. Besonnung und Belichtung zu gewährleisten. Über die Baulinie entlang der Gerhard-Storz-Straße wird eine durchgängige Gebäudeflucht definiert.

- nördlich der Gerhard-Storz-Straße variiert die Bauweise und die Geschossigkeit der einzelnen Baufelder (Baufelder von Westen nach Osten) durch das Angebot verschiedener Haustypen – dabei wird eine Stufung der Geschossigkeit von den Haustypen berücksichtigt:

    - Im Baufeld 4 werden Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt, um eine durchgängige dreigeschossige Gebäudekante um den Quartiersplatz zu erreichen. Die Geschossigkeit nach Osten stuft sich ab – die angrenzenden Einfamilienhäuser werden in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.
    - Im Baufeld 5 werden Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.
    - Im Baufeld 6 werden Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

- Für das Mehrfamilienhaus im Bereich Telawiallee / Bergerhauser Straße wird eine offene Bauweise mit maximal sechs Vollgeschossen festgesetzt, um städtebaulich die Ein- und Ausfahrt des Gebietes zu definieren.

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

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsteht ein breitgefächertes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen.

Bei Einfamilienhäusern werden maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt, um möglichst große Stellplatzflächen als auch erhöhtes Verkehrsaufkommen im verkehrsberuhigten Bereich zu vermeiden.

7.3 Verkehrsflächen

Die Haupterschließungsstraße (Telawiallee) des Baugebietes verläuft von Norden nach Süden und verbindet die Mettenberger mit der Bergerhauser Straße. Von der Telawiallee werden die Buslinien und die übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung geführt. Diese ist bereits hergestellt.

Ausgehend von der Telawiallee werden die Wohnbereiche im 4. und 5. Bauabschnitt über die Otto-Schlecht-Straße, Gerhard-Storz-Straße sowie Wohnwege erschlossen.

Die Otto-Schlecht-Straße und die Gerhard-Storz-Straße enden mit einer Wendeanlage für dreiachsige Lastkraftfahrzeuge (Müllfahrzeug). Auf der nördlichen Seite der Straßen verläuft ein durchgängiger Parkstreifen mit öffentlichen Stellplätze und ein mit Bäumen überstellter Grünstreifen. Dadurch entsteht zusammen mit der durch Baulinien definierten Bebauung ein eindeutig gefasster Straßenraum.

Im Osten der Wendeanlage werden verkehrsberuhigte Bereiche ("Treffpunkt") festgesetzt. Bei einer möglichen Erweiterung des Baugebiets nach Osten können die verkehrsberuhigten Bereiche zurückgebaut und die Straßen weitergeführt werden.

Die Wohnwege werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, um Verkehrssicherheit im direkten Wohnumfeld zu erreichen und den Verkehrsflächen Aufenthaltsfunktion zu geben.

7.4 Freiflächen und Grün

Östlich der Telawiallee ist ein übergeordneter öffentlicher Grünzug angedacht, der zusammen mit der geschlossenen Bebauung und dem punktuell gesetzten Mehrfamilienhaus städtebaulich das Rückgrat des Gebietes bildet und ein identitätsstiftendes Erscheinungsbild schafft.

Als Abschluss der Bauabschnitte nach Osten zum bestehenden Geh- und Radweg (landwirtschaftlicher Verkehr frei) werden öffentliche Grünflächen als Streuobstwiesen festgesetzt. Die Streuobstwiesen fügen sich landschaftlich in die Umgebung ein.

Für die Ausbildung einer Ortsrandgestaltung zum Stadtteil Bergerhausen wird eine öffentliche Grünfläche als Spielwiesewiese festgesetzt. Die Spielwiese ist eine baumbestandene Streuobstwiese, in der sich verschiedene Spielzonen für unterschiedliche Altersgruppen befinden. Die öffentliche Grünfläche fügt sich landschaftlich in die Umgebung ein.

Mit der Herstellung der öffentlichen Grünflächen, die als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, werden die durch Baumaßnahmen versiegelte Flächen z.T. Vorort im Baugebiet ausgeglichen. Zur Sicherstellung der ökologischen Qualitäten der Ausgleichsflächen werden Herstellungs- und Pflegevorgaben im Bebauungsplan festgesetzt.

7.5 Gestaltungsfestsetzungen/örtliche Bauvorschriften

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

Für die Bereiche entlang der Telawiallee und südlich der Gerhard-Storz-Straße wird im Bebauungsplan als Dachform Flachdach festgesetzt, so dass im Hinblick auf ein abgestimmtes Erscheinungsbild die Gebäudekubatur fixiert wird.

Für die Bebauung südlich der Otto-Schlecht-Straße gelten hinsichtlich der Dach- und Vorgartengestaltung ebenfalls örtliche Bauvorschriften: Dachmaterialität für die Hauptgebäude sowie gestalterische Regelungen für die Vorgartenzone sind festgesetzt, um neben der klar definierten Gebäudekubatur ein homogenes stadträumliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Für die Bereiche nördlich der Otto-Schlecht-Straße und der Gerhard-Storz-Straße werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes Flach-, Sattel- und Zeltdächer festgesetzt. Dementsprechend variieren die Dachneigungen.

Für das sechsgeschossige Mehrfamilienhaus im Bereich Telawiallee / Bergerhauser Straße wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Somit bildet das Gebäude in der Kubatur das Pendant zum sechsgeschossigen Gebäude im Bereich Telawiallee / Mettenberger Straße.

Das Sondergebiet "Ladengebiet" befindet sich an der städtebaulich prägnanten Lage, der Quartiersmitte des Wohngebiets. Es liegt südlich des Quartiersplatzes und grenzt im Westen an den öffentlichen Grünzug entlang der Telawiallee. Der Quartiersplatz und die Telawiallee zusammen mit dem Grünzug bilden das städtebauliche Rückgrat des Wohngebietes. In diesem Bereich erfolgt die Grundstücksvergabe mittels Mehrfachbeauftragung, d.h. für die Bebauung der Grundstücke wird eine städtebauliche als auch architektonische Qualität gefordert. Die direkte Umgebung ist gekennzeichnet durch Wohnbebauung und reizvolle Freiräume. Die Festsetzung des Sondergebiets "Ladengebiet" ergibt sich aus der Größe der Verkaufsfläche (§ 11 BauNVo), die notwendig ist, um gebietsbezogenen Einzelhandel zu ermöglichen. Aufgrund der städtebaulich bedeutenden Lage, der gestalterischen Anforderungen und des umgebenden Gebietscharakters wird im Bebauungsplan für das Sondergebiet "Ladengebiet" Fremdwerbung ausgeschlossen. Ebenfalls gelten für die Eigenwerbung der angesiedelten Einzelhandelsbetriebe gestalterische Festsetzungen, um großflächige gebietsuntypische Werbetafeln auszuschließen.

Darüber hinaus erfolgt auf den privaten Freiflächen die Festsetzung, wasserdurchlässige Beläge für nicht überbaute Abstell-, Lager und Stellplatzflächen zu verwenden , um die Anreicherung des Grundwasserkörpers mit Oberflächenwasser zu gewährleisten.
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 Telawiallee zu einer Lärmbelastung des Baugebietes kommt. Betroffen sind die Gebäude entlang dieser Straße. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde dieser Aspekt wie folgt berücksichtigt:

Im Bebauungsplan werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Diese Maßnahmen würden das Gebiet städtebaulich zerschneiden und somit die Aufnahme von sozialen Kontakten verhindern. Um die Lärmbelastung zu minimieren, werden passive Schallschutzmaßnahmen definiert. Durch die Gebäudestellung werden die Wohn- und Freibereiche der Bebauung gegen

Lärm abgeschirmt. Die Verwendung von Fenstern in Schallschutzklasse 2 ist in den gekennzeichneten Bereichen festgesetzt.

9. Strukturdaten

Fläche Geltungsbereich:	62 323 m²
Fläche Allgemeines Wohngebiet:	26 631 m²
Fläche Sondergebiet "Ladengebiet":	5 975 m²
Fläche für Gemeinbedarf:	5 204 m²
Verkehrsfläche:	8 260 m²
Öffentliche Grünfläche:	12090 m²

10. Bodenordnung

Die Stadt Biberach ist im Eigentum von fast 100% der Flächen. Im Bereich des öffentlichen Grünzuges (Kreuzungsbereich Telawiallee / Bergerhauser Straße) ist ein Grunderwerb von ca. 140 m² erforderlich. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

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.

Entsprechend des Umweltberichtes muss für das gesamte Baugebiet eine Fläche von ca. 1,6 ha außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Biberach, 17. Juni 2011

C. Christ

C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt