

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenharder Straße“ nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) (Plan Nr.902/22 , Index 1 , i. M. 1:500 vom 08.12.2011)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,0 ha liegt nordwestlich der Biberacher Altstadt. Es wird im Westen durch die Birkenharder Straße und im Osten durch die Wielandstraße begrenzt. Nördlich und südlich schließen Grundstücke mit bestehenden Wohngebäuden an.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Eigentümerin des Grundstücks Birkenharder Straße 10 (Flurstücke 200 und 1378/4) beabsichtigt die vorhandene Villa abzureißen und das Grundstück mit drei Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Insgesamt sollen auf dem Grundstück 15 Wohnungen realisiert werden. Um eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich einzuleiten, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 200, 220, 1378/4 und 1378/5. mit den beiden bestehenden Gebäuden Birkenharder Straße 6 und 10.

Im Flächennutzungsplan sind die betreffenden Flächen als Wohnbauflächen und Waldflächen ausgewiesen. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht.

4. Gegenwärtige Situation

Die Flurstücke 200 und 1378/4 weisen eine Gesamtgröße von ca. 9111 m² auf. Der wohngenutzte Grundstücksteil, der mit einer Villa bebaut ist, umfasst eine Größe von ca. 2765m², der als Wald klassifizierte Teil ca. 6346 m². Das Grundstück Birkenharder Straße 6 (Flurstück 220 und 1378/5) hat eine Gesamtgröße von 1191 m² und ist mit einem Einzelhaus bebaut. Die Bebauung entlang der Birkenharder Straße weist eine heterogene Gesamtstruktur auf. Drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser wechseln mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern.

5. Planungsziele

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung von stadtnahen Etagenwohnungen einschließlich einer Tiefgarage auf dem Flurstück 200 mit einem angemessenen Verdichtungsgrad.
- Sicherung der Waldfläche auf Flurstück 200 aufgrund der Vernetzungsfunktion mit anderen Grünstrukturen.

6. Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, um die Realisierung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit den Parametern

- Grundflächenzahl (überbaubare Fläche in Prozent),
- Geschossigkeit,
- Gebäudehöhe (über die Oberkante bzw. Traufhöhe in Meter)

wird das Maß der baulichen Nutzung und somit der städtebauliche Rahmen definiert. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

Die festgesetzte Geschossigkeit leitet sich aus der vorhandenen Bebauung entlang der Birkenharder Straße ab. Westlich der Birkenharder Straße ist eine Bebauung aus den 1930 – 50 er Jahren vorhanden, die eine 2-Geschossigkeit mit steilem Sattel- oder Walmdach (DN 35-40 °) aufweist. Östlich der Birkenharder Straße ist eine Mischung aus 1-2 geschossigen Gebäuden mit unterschiedlichen Dachformen (steiles Satteldach, flach geneigtes Zeltdach, flach geneigtes Satteldach) vorhanden.

Das Gebäude Birkenharder Straße 24 weist in baurechtlicher Hinsicht nur zwei Vollgeschosse auf. Das Dachgeschoss (flachgeneigtes Zeltdach) ist im baurechtlichen Sinne kein Vollgeschoss. Das Gebäude erscheint jedoch dreigeschossig.

Das Gebäude Mondstraße 18 weist neben einem Garagengeschoss 3 Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinn) auf.

Im Baugebiet wird die offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig- festgesetzt. Insgesamt sollen auf dem Grundstück (Flurstück 200) maximal 15 Wohneinheiten in drei Gebäuden entstehen. Hierdurch soll erreicht werden, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene städtebauliche Situation einfügt und dennoch eine angemessene Verdichtung erreicht werden kann, analog zur Bebauung Birkenharder Straße 24.

6.3 Verkehrsflächen/Parkierung/Schallemissionen

Das Plangebiet wird über die vorhandene Birkenharder Straße erschlossen. Die Parkierung auf Flurstück 200 erfolgt in einer Tiefgarage und in geringem Umfang auf oberirdischen Stellplätzen. Die Anzahl der oberirdischen Stellplätze wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auf fünf begrenzt.

Die hohe Verkehrsbelastung der Birkenharder Straße und der Ehinger Straßen hat Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind dabei um bis zu 10,5 dB(A) tags und 11,8 dB(A) nachts überschritten. Die betreffenden Gebäude werden daher im Bebauungsplan als lärmvorbelasteter Bereich gekennzeichnet. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

6.4 Freiflächen und Grün

Auf dem wohngenutzten Teil des Flurstücks 200 befinden sich Bäume entlang der Birkenharder Straße, die zum Teil schützenswert sind und daher mit Erhaltungsgeboten belegt werden. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen, um die grüne Kulisse entlang der Birkenharder Straße dauerhaft zu erhalten, beziehungsweise zu entwickeln. Der östliche Teil des Grundstücks (6346 m²) wird entsprechend dem Bestand als Wald festgesetzt.

§ 4 Abs. 3 LBO Baden-Württemberg besagt, dass mit einer Bebauung (mit Feuerstätten) ein Waldabstand von 30 m einzuhalten ist. Die zuständige Fachbehörde (Forstamt) stimmt dem Verzicht auf Einhaltung des Waldabstandes zu, weil bei hier herrschenden Windverhältnissen und den vorhandenen Baumarten damit zu rechnen ist, dass Bäume hangabwärts fallen. Bäume mit einem Gefährdungspotential, wurden bereits im Vorfeld entfernt.

6.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Grundlage für das im Bebauungsplan dargestellte Konzept ist eine Realisierungsplanung des Grundstückseigentümers, die im weiteren Verfahren mit der Verwaltung abgestimmt wird.. Es ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung eine attraktive und hochwertige Wohnanlage entsteht.

Gestalterische Festsetzungen können deshalb auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

7. Strukturdaten

Gesamtfläche des Plangebiets:	ca. 10.286 m ²
Wohnbaufläche gesamt:	ca. 3.940 m ²
auf Grundstück Birkenharder Straße 8-12	ca. 2.765 m ²
auf Grundstück Birkenharder Straße 6:	ca. 1.175 m ²
Waldfläche:	ca. 6.346 m ²

8. Bodenordnung

Die Grundstücke sind in Privateigentum . Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

9. Eingriff / Ausgleich / Artenschutz

Weil das Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden kann, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Auf einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann aus diesem Grund verzichtet werden. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass keine diesbezüglichen Belange berührt sind.

C. Christ

Fe.: 60-Rü (original), 61- Wt