



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 54/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	07.05.2012			
Gemeinderat	Ja	21.05.2012			

### Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hochvogelstraße"

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB

#### I. Beschlussantrag

Für den im Lageplan Nr. 12-002 vom 19.03.2012 gekennzeichneten Bereich wird aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Hochvogelstraße“ aufgestellt

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Ausweisung von Wohnbaugrundstücken am nordwestlichen Rand von Biberach, um der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in Biberach nachzukommen.

##### 2) Ausgangssituation und Planungsziele

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Eigentumswohnungen ist in Biberach nach wie vor hoch. Um auch im nordwestlich gelegenen Stadtgebiet ein entsprechendes Angebot zu machen, soll das Baugebiet "Hochvogelstraße" entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt zentrumsnah, etwa 1 km von der Stadtmitte Biberachs entfernt. Es grenzt im Westen an die bestehende Wohnbebauung in der Widdersteinstraße und im Süden an das Naherholungsgebiet "Lindele". Im Osten liegt ein schmaler Streifen mit Kleingärten und im Norden befindet sich das Areal der Bereitschaftspolizei.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1481 und den direkt angrenzenden Bereich der Hochvogelstraße. Das Flurstück 1481 ist im Bebauungsplan „Kaserne Lindele“, Plannr. 190 v. 24.08.1965, als Sondergrünfläche für Spiel- und Sportanlagen“ festgesetzt. Aufgrund der Konzentration der Sportflächen in der Tallage zwischen den Schulen besteht keine Anforderung mehr für diese Sondergrünfläche. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan, der eine Wohnbebauung vorsieht, ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Von Dezember 2011 bis März 2012 haben drei Büros im Auftrag des Stadtplanungsamtes im Rahmen einer Planungswerkstatt Entwürfe für das Baugebiet erarbeitet. Es gab folgende Vorgaben für das Baugebiet:

- Eigener Charakter / Atmosphäre des Gebietes
- Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien (Schaffung optimaler Voraussetzungen durch die Stadtplanung)
- Angemessene Dichte (Einfügen in die Umgebung, Angebot unterschiedlicher Haustypologien, flächensparende Bauweise ca. 25 WE/ha)
- Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Kosten- und flächensparende Erschließung
- Grün- und Freiraumvernetzung mit dem Grüngürtel des "Lindele"
  
- Haus- und Gebäudetypologie  
Der Entwurf soll, um eine soziale Durchmischung der Bewohnerstruktur zu erreichen, Wohnangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen beinhalten. Neben dem klassischen, freistehenden Einfamilienhaus (Grundstücksgröße 450-600 m<sup>2</sup>) sollen auch Grundstücke für das "kleine Einfamilienhaus auf kleinem Grundstück" (einseitiger Grenzbau, Kettenhaus, etc.) und für ca. 1/3 der Wohneinheiten Mehrfamilienhäuser angeboten werden.
  
- Erschließung  
Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,2 ha. Die Erschließung soll von der nördlich angrenzenden Hochvogelstraße erfolgen. Entlang der Hochvogelstraße ist ein Geh- und Radweg anzulegen.

Es ist ein Erschließungskonzept zu entwickeln, das die gefahrlose Bewegung im Besonderen für Kinder, Jugendliche und mobilitätsbeschränkte Personen ermöglicht sowie attraktive Aufenthaltsbereiche im Straßenraum (Wohnstraßen, Plätze) schafft.

Pro Wohngebäude sind 2 Stellplätze, pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze dazustellen.

#### Ablauf der Planungswerkstatt

Nach einem gemeinsamen Vorstellungstermin mit Ortsbesichtigung konnten die Büros sechs Wochen lang einen oder mehrere Entwürfe erstellen, die in einem Zwischentermin einzeln präsentiert und von einem Beurteilungsgremien diskutiert wurden. Das Beurteilungsgremium bestand aus Vertretern des Stadtplanungsamtes, Tiefbauamtes, Liegenschaftsamtes, dem Umweltbeauftragten, EBM Wersch, BM Kuhlmann und einer externen Beraterin.

Die Entscheidung fiel auf den Entwurf des Ing.-Büros "freie Planungsgruppe 7" (fp7) aus Stuttgart. Der Entwurf wird zur Zeit von dem Planungsbüro überarbeitet und in der Sitzung des Gremiums vorgestellt. Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt im Stadtplanungsamt.

### **III. Weiteres Verfahren**

Entsprechend § 2a BauGB ist im Bebauungsplanverfahren eine Begründung, eine zusammenfassende Erklärung, ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzusehen. Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt derzeit.

Es wird eine frühzeitige Bürgerinformation und Behördenbeteiligung auf Grundlage der Rahmenplanung vorgesehen, um alle planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen bereits frühzeitig berücksichtigen zu können. Die Bürger- und Trägerbeteiligung wird folgendermaßen durchgeführt:

Die direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Eigentümer werden zu einem Informationsgespräch in das Stadtplanungsamt eingeladen. Der Allgemeinheit wird außerdem Gelegenheit gegeben, sich innerhalb von 14 Tagen beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern bzw. diese mit dem Planungsamt zu erörtern.

Über das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird den Gremien im Rahmen einer Billigungsvorlage berichtet.

Christ

Anlagen