

Begründung und Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Talfeld IV“

(Plan des Stadtplanungsamtes vom 18.04.2012 , Plan Nr. 901/34, Index Nr. 3, 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. 4,7 ha. Es grenzt im Norden an die Bebauung entlang der Heinrich-Forschner-Straße (3. Bauabschnitt), wird im Westen von der Telawiallee, im Süden von 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 als auch der stetig wachsende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kleinkinder erfordern die weitere Entwicklung des Baugebiets "Talfeld" (4. und 5. Bauabschnitt).

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“ ändert in Teilbereichen den Bebauungsplan „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 der Gerhard-Storz-Straße ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderkrippe als auch einen Kindergarten vorgesehen.

4. Planungsvorgaben

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan "Talfeld IV" ist aus dem Flächennutzungsplan (Plan-Nr. 6121-3/10.08, Rechtskraft 23.04.2010) 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 zu vernetzen.
- Durchgrünung des Baugebiets
- Berücksichtigung von Freihaltezonen ("Treffpunkt") für eine mögliche Erweiterung des Baugebiets nach Osten
- Berücksichtigung der Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehend von der Telawiallee
- Ausbau und Sicherung des Betreuungsangebots für Kleinkinder – Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und Kinderkrippe
- 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 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.

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 die Gemeinbedarfsfläche wird ebenfalls 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.

Durch die öffentlichen Freiräume (Streuobstwiesen, Spielwiese) sind großzügige Freiflächen in nächster Wohnumgebung vorhanden.

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 großen Modulen 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 und überdachte Stellplätze in diesem Bereich sind mit einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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 die Gemeinbedarfsfläche wird eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt und die überbaubare Fläche mit einer weiträumigen 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 geschlossener 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.

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

Auf den Grundstücken für Mehrfamilienhäuser werden teilweise Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen festgesetzt, so dass die notwendigen Stellplätze geordnet untergebracht werden können und keine größeren oberirdischen Stellplatzanlagen entlang des öffentlichen Grünzuges entstehen.

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

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

7.3 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließungsstraße (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 dreiaxlige Lastkraftfahrzeuge (Müllfahrzeug). Auf der nördlichen Seite der Straßen verläuft ein durchgängiger Parkstreifen mit öffentlichen Stellplätze und ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen. Dadurch entsteht zusammen mit der durch Baulinien definierten Bebauung ein gefasster Straßenraum.

Im Osten der Wendeanlage werden verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Zwischennutzung als "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 die Aufenthaltsfunktion zu stärken.

7.4 Freiflächen und Grün

Als Abschluss der Bauabschnitte nach Osten zum bestehenden Geh- und Radweg (landwirtschaftlicher Verkehr frei) werden öffentliche Grünflächen als Streuobstwiesen festgesetzt. Die Streuobstwiesen sollen einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und Landschaft herstellen und bei einer möglichen Erweiterung der Bebauung nach Osten öffentliche Grüninseln bilden.

Für die Ausbildung einer Ortsrandgestaltung zum Stadtteil Bergerhausen wird eine öffentliche Grünfläche als Spielwiese 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 versiegelten Flächen z.T. vor Ort im Baugebiet ausgeglichen. Zur Sicherstellung der ökologischen Qualitäten der Ausgleichsflächen werden Herstellungs- und Pflegevorgaben im Bebauungsplan festgesetzt.

Um die landschaftlich besonderen Merkmale (u.a. landwirtschaftliche Nutzung, Streuobstwiese) zum Ortsteil Bergerhausen beizubehalten, wird südlich der öffentlichen Grünfläche als Spielwiese eine Fläche für die Landwirtschaft 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 wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes flachgeneigtes Pultdach festgesetzt. Hinsichtlich der Dach- und Vorgartengestaltung gelten ebenfalls örtliche Bauvorschriften: Dachmaterial 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.

Aufgrund des Gebietscharakters und der gestalterischen Anforderungen sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Für die Werbeanlagen gelten gestalterische Festsetzungen. Großflächige gebietsuntypische Werbetafeln sind somit im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

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.

Garagen und überdachte Stellplätze südlich der Otto-Schlecht-Straße sind mit einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin zu errichten. Dadurch kann das Kurz- und Besucherparken auf dem Grundstück untergebracht werden, ohne die Straßenverkehrsfläche zu blockieren.

8. Immissionen Verkehrslärm

Die Schalltechnische Untersuchung (Nachberechnung November 2011) hat ergeben, dass es ausgehend von der Telawiallee zu einer Lärmbelastung des 4. und 5. Bauabschnitts kommt. Betroffen sind die Gebäude entlang dieser Straße. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde dieser Aspekt wie folgt berücksichtigt:

Der öffentliche Grünzug entlang der Telawiallee schafft eine Abstandsfläche zur Wohnbebauung. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls werden im Bebauungsplan nicht 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. Klima

Das Plangebiet liegt auf der östlichen Hochfläche der Kernstadt. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 2,0 km. Eine günstige Erreichbarkeit zu Fuß (in ca. 25 Minuten) oder mit dem Fahrrad über das vorhandene Fuß- und Radwegenetz ist gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der vorhandenen Bushaltestellen an der Telawiallee ebenfalls gut. Die Infrastruktureinrichtungen in der Innenstadt sind daher ohne die Inanspruchnahme des privaten PKW gut zu erreichen.

Für das Plangebiet werden vorwiegend artenarme, intensiv genutzte Acker- und Grünflächen beansprucht. Für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung werden folgende Hinweise gegeben und Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Für das gesamte Plangebiet "Talfeld" ließ die Stadt Biberach ein Energiekonzept vom Ingenieurbüro ebök aus Tübingen erarbeiten, das Möglichkeiten der Wärmeversorgung und deren Umweltwirkungen für verschiedene Haustypen aufzeigt. In einer Broschüre "Energieeffizientes Bauen im Talfeld" wurden für den Bauherrn die wesentlichen Aussagen der Studie zusammengefasst. Diese Broschüre bietet den Bauherren eine erste Orientierung auf dem Weg zu einer energieeffizienten Bauweise.
- Das Plangebiet liegt im Kaltluftströmungsbereich. Aufgrund der Grünflächen in Kaltabflussrichtung, der Pflanzung von frischluftproduzierenden Straßenbäumen und des hohen Grünflächenanteils bei der Bebauung sind keine erheblichen Störungen der Kaltluftabflussbereiche zu erwarten.
- Im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird u.a. für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung und für Mehrfamilienhäuser eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- Die Gebäudeausrichtung und Dachgestaltung eignet sich weitestgehend für Solarenergienutzung.

Weiterreichende dem Klimawandel entgegenwirkende beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen sind – bezogen auf das Plangebiet nicht sinnvoll oder nicht möglich (z.B. Blockheizkraftwerk).

10. Strukturdaten

Fläche Geltungsbereich:	47 003 m ²
Fläche Allgemeines Wohngebiet:	25 062 m ²
Fläche für Gemeinbedarf:	5 093 m ²
Verkehrsfläche:	7 274 m ²
Öffentliche Grünfläche:	8 570 m ²
Flächen für die Landwirtschaft:	1 008 m ²

11. Bodenordnung

Die Stadt Biberach ist im Eigentum der Flächen. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

12. 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, 18.04.2012



C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt

Fe: 61, 6030 (Original)