

## **Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **"Hochvogelstraße"**

(Plan-Nr. 912/21, Index 4, im Maßstab 1:500 vom 20.09.2013)

#### **1. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Biberach zwischen Lindele, Hochvogelstraße, Birkenharder Straße und Widdersteinstraße. Es umfasst vorrangig das Grundstück Flst. Nr. 1481. Das Gebiet wird im Westen durch die Bebauung der Widdersteinstraße, im Norden durch die Hochvogelstraße (einschließlich), im Osten durch eine Streuobstwiese und die Kleingartenanlage an der Birkenharder Straße sowie im Süden durch den Grünzug des Lindele begrenzt.

#### **2. Planungsanlass**

In Biberach können derzeit keine Bauplätze von der Stadt angeboten werden. Auch private Bauplätze sind in den letzten Jahren weitgehend bebaut worden bzw. die Eigentümer sind derzeit nicht zu einem Verkauf bereit. Die starke Nachfrage nach verfügbaren Einfamilien- und Mehrfamilienhausbauplätzen kann derzeit nicht gedeckt werden. Um einen Wegzug von Arbeitnehmern und Bürgern in das Umland mit allen negativen Folgen bzgl. schlechterer Erreichbarkeit, höherem Verkehrsaufkommen usw. zu verhindern, ist die Entwicklung dieser Baufläche wichtig.

#### **3. Planungsstand und Planungsvorgaben**

Bei dem Gebiet „Hochvogelstraße“ handelt es sich um einen Außenbereich, der derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Die Flächen werden teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan 190 "Kaserne Lindele" vom 24.08.1965 als "Sondergrünfläche für Spiel- und Sportanlagen des Sondergebietes Kaserne" (heute Bereitschaftspolizei) ausgewiesen. Diese Sondergrünfläche wurde nie verwirklicht und ist überflüssig geworden. Bei den Flurstücken

1481/66 und 1481/71 handelt es sich um eine Baufläche und eine private Grünfläche innerhalb des Bebauungsplans "Widdersteinstraße –Ost" vom 25.09.1985. Diese beiden Grundstücke werden in die Neuplanung mit einbezogen, um den Straßenraum der Hochvogelstraße durchgehend mit höherem Geschosswohnungsbau zu fassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

#### **4. Planungsziele**

- Planung eines verdichteten Baugebietes in kurzer Entfernung (2 km) zur Innenstadt und mit guter Verkehrsanbindung
- Anknüpfung an das örtliche Fußwege- und Straßennetz
- Minimierung der Flächenversiegelung
- Durchmischung des Baugebietes mit Geschosswohnungsbau, verdichtetem Einfamilienhausbau und freistehenden Einfamilienhäusern
- Einbezug des Grünzuges "Lindele" durch eine Baumallee, starke Durchgrünung des Baugebietes mit 5 weiteren Baumreihen
- Angebot eines Kleinkinderspielplatzes zentral als Zugang zum Baugebiet
- Anpassung des Baugebietes an die bestehende Baustruktur der Widdersteinstraße

#### **5. Planungsinhalte**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird in Anpassung an die bestehende Bebauung in der Widdersteinstraße als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in erster Linie die Wohnnutzung zu fördern, aber auch andere, mit der Wohnnutzung verträgliche Nutzungen zuzulassen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches bzw. der Störfunktion ausgeschlossen.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baugebiet wird durch eine gebogene, in Richtung Lindele führende Allee geteilt. Westlich der Allee orientiert sich die Gebäudestellung an der bestehenden Gebäudestruktur der Bebauung Widdersteinstraße in eine klare Südausrichtung. Der östlich gelegene Wohnweg ist mit seinen Gebäuden um ca. 30° gedreht, so dass die Gebäude eine Süd-Ost-Ausrichtung aufweisen.

Die **Geschossigkeit** staffelt sich von der Hochvogelstraße mit drei- bzw. sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern, über zweigeschossige verdichtete Einfamilienhäuser zu ein/einhalbgeschossigen Einfamilienhäusern zum Rand des Baugebietes. Der sechsgeschossige Bau soll die Zufahrt als Merkpunkt zum Baugebiet prägen.

**Bauweise / bauliche Nutzung:** Der Bebauungsplan wird bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in vier Teilgebiete gegliedert.

Die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind innerhalb der Baugrenzen aneinander zu bauen und bilden somit den nördlichen Abschluss zur Hochvogelstraße. Durch diese Gebäudestellung findet gleichzeitig eine Abschirmung zur Straße statt. Die Grundflächenzahl für die Mehrfamilienhäuser überschreitet mit 0,6 den Richtwert für Wohngebiete. Dies ist städtebaulich vertretbar, da mit der Spielplatzfläche, der Retentionsfläche und den angrenzenden Freiflächen des Lindele genügend Frei- und Erholungsflächen zur Verfügung stehen. Die Grundflächenzahl kann ausnahmsweise für die Anlage von erdüberdeckten und intensiv begrünten Tiefgaragen überschritten werden, wenn eine intensive Begrünung vorgesehen wird. Für die Tiefgaragen wird eine Oberkante festgesetzt, damit sie oberirdisch nicht sichtbar sind und ein offener Gesamteindruck mit Freiflächen und Gärten entsteht.

Die nächsten von Norden angrenzenden drei Gebäudezeilen werden jeweils als zweigeschossige Kettenhäuser (Abweichende Bauweise a2) mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach und mit einseitiger Grenzbebauung und eingeschossigem Zwischenbau festgesetzt, um auch verdichtete, kleinere Bauplätze zu ermöglichen. Die Gebäudehöhe der zweigeschossigen Hauptgebäude wird auf 7,5 - 8,0 m begrenzt, damit die Verschattung der Nachbargrundstücke bei der Grenzbebauung nicht zu stark wird und ein einheitliches Straßenbild entsteht. Durch die Kettenbauweise entstehen trotz der höheren Baudichte geschützte Freiräume. Um zur Straße ein einheitliches Erscheinungsbild zu bekommen, wird die Gefällrichtung der Pultdächer von Nordwest nach Südost festgesetzt. Zusätzlich ermöglicht die Südausrichtung die Dachnutzung mit Solarthermie oder Fotovoltaik. Nach Südosten besteht teilweise eine eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit.

Die vierte Gebäudezeile lässt mit offener Bauweise eine aufgelockerte Bebauung zu. Sie bildet den Übergang von den zweigeschossigen Gebäuden mit Pultdach zu der eingeschossigen Randbebauung mit Satteldachgebäuden. Die Gebäudehöhe wird in diesem Bereich auf eine max. Gebäudehöhe von 6,0 m mit Flachdach festgesetzt, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten.

Eine offene Bauweise wurde für die Randbereiche und den Sechsgeschosser als Übergang zur freien Landschaft mit großzügigeren Grundstücken festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die teilweise geschlossene Bauweise (einseitiger Grenzbau) von Jerseyweg Nr. 5,7 und 9, die als Abschirmung die Lärmbelastung für die westlich liegenden Gärten verringern soll.

Die Gebäudehöhe wird am Randbereich auf eine max. Traufhöhe von 4,5 m, Satteldach mit 35°-45° Dachneigung und max. Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt, um zur bestehenden Bebauung bzw. zum Grünzug zu vermitteln.

Durch die Untergliederung und Gruppierung in verschiedene Bauweisen, maximal zulässige Höhen und die Festlegung der Dachgestaltung können innerhalb des Baugebietes vier grundsätzlich unterschiedliche Bauweisen angeboten werden und trotzdem eine städtebauliche Ordnung im Baugebiet erreicht werden.

Für das Baugebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten (WE) auf maximal zwei WE pro Gebäude begrenzt, um auf den relativ kleinen Grundstücken den nachbarlichen Frieden zu wahren. Es gilt keine Begrenzung der Wohneinheiten für die Mehrfamilienhäuser mit den Bezeichnungen Hochvogelstraße Nr. 48 -56 und Jerseyweg Nr. 1 und 3.

**Garagen und Stellplätze:** Im Baugebiet werden Zufahrten, Zufahrtsverbote sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (bzw. Tiefgaragen) festgesetzt, um die Baumstandorte, Grünflächen und Parkplätze im öffentlichen Raum zu sichern. Eine flexible Gestaltung der Garagen- und Stellplatzflächen hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass städtebauliche Ziele, wie die Durchgrünung eines Gebietes oder das Angebot von genügend öffentlichen Parkplätzen nicht erreicht werden konnten.

### **5.3 Verkehrsflächen**

Die Gebietserschließung erfolgt über die in Richtung Lindele gebogene Baumallee (Guernsayallee) mit beidseitigen Gehwegen und Parkplätzen. An diese Allee werden nach Osten und Westen jeweils eine Ringstraße als Wohnwege mit einer Gesamtbreite von mind. 5,35 m angeschlossen. Diese Breite ermöglicht ein Parken auf der Straße. Es ist geplant das gesamte Gebiet als Tempo-30-Zone auszuweisen.

Die Fahrbahn der Hochvogelstraße soll nicht verändert werden. An dem südlichen Fahrbahnrand wird eine Baumreihe mit öffentlichen Parkplätzen, sowie ein Gehweg mit 3,5 m Breite, der auch ein "Radfahrer frei" in beide Fahrrichtungen zulässt, vorgesehen. Ein Ausbau von Radwegen entlang der Hochvogelstraße wird aus Platzgründen, aufgrund der fehlenden Weiterführung dieser Radwege nach Westen sowie der niedrigen Verkehrsbelastung nicht vorgesehen. Für Kinder bzw. langsame oder Sicherheit suchende Radfahrer soll dafür der Gehweg mit genutzt werden.

Mit großzügigen Fußwegeverbindungen wird das Baugebiet an das bestehende Fußwegenetz in Richtung Innenstadt, Lindele und "Weißes Bild" angebunden.

#### **5.4 Entwässerung**

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und in eine Retentionsfläche an der nordöstlichen Ecke des Baugebietes geleitet. Die Bodenbeschaffenheit lässt eine Versickerung zu. Ein Überlauf in den Mischwasserkanal wird für kritische Wetterlagen (gefrorener Boden) vorgesehen.

#### **5.5 Freiflächen und Grün**

Bei Flurstück 1481 handelt sich zu über 90 % um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche und am Rand um ein bestehendes Wegenetz. An der Hochvogelstraße steht ein Baum, der aufgrund der Einebnung des Hügels und der notwendigen Anlage von Stellplätzen und Gehwegen gefällt werden muss. Mit der geplanten Baumreihe entlang der Hochvogelstraße wird Ersatz geschaffen.

Das Plangebiet wird im Süden durch den Höhenrücken des Lindele, eine großzügige Parkanlage, sowie nach Osten durch eine Streuobstwiese und die Birkenharder Straße begrenzt. Die Wohnumgebung ist daher attraktiv und bietet einen hohen Erholungswert.

Im Baugebiet ist an der Zufahrt als zentraler Treffpunkt ein Kinderspielplatz geplant. Entlang der Hauptzufahrt soll eine Allee entstehen. Für eine Durchgrünung des Baugebietes werden vier weitere Baumreihen auf einer 3,0 m breiten, öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Von Pflanz- und Erhaltungsgeboten auf privaten Grundstücken wird abgesehen, da derzeit keine effizienten Durchsetzungsmöglichkeiten zur Pflanzung und Erhaltung dieser Pflanzgebote mehr bestehen.

Die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz hat einen Fehlbedarf von ca. 29.660 Ökopunkten ergeben. Diese fehlenden Ökopunkte werden über das Ökokonto der Stadt Biberach auf einer Teilfläche von Flurstück 2007 (Gemarkung Stafflangen) mit der "Entwicklung einer Fettwiese mittleren Standards zu einer artenreichen, zweischürigen, frischen bis feuchten Mähwiese" ausgeglichen. Hierfür wird eine Fläche von 2300 m<sup>2</sup> dem Baugebiet zugeordnet.

#### **5.6 Artenschutz**

Eine Vorprüfung des Artenschutzes hat keinen Verdacht auf geschützte Arten ergeben (Entsprechend Anhang A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97 ergänzend durch die Arten des Anhangs IV der Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie und der europäischen Vogelarten). Weiteres siehe Umweltbericht.

### **5.7 Gestaltungsfestsetzungen/ örtliche Bauvorschriften**

Damit den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, ohne dass eine städtebauliche Einheit verloren geht, wird ein relativ offener, gestalterischer Rahmen vorgegeben, der sich auf wesentliche städtebauliche Elemente beschränkt. Entsprechend den Festsetzungen der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung werden in den vier Gebieten teilweise unterschiedliche Dachformen, -neigungen und -materialien zugelassen. Ergänzend erfolgt für die privaten Freiflächen die Festsetzung, dass für nicht überbaute Abstell-, Lager und Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, damit die Anreicherung des Grundwasserkörpers mit Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Zur besseren Durchsetzung und aufgrund der Beschränkung auf einige wesentliche gestalterischen Vorgaben werden Bußgelder bei Zuwiderhandlung gegen diese wesentlichen örtlichen Bauvorschriften erhoben.

## **6. Klima**

Das Baugebiet ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an der nördlichen Stadtgrenze und liegt andererseits durch das nördlich angrenzende bebaute Gelände der Bereitschaftspolizei und die Baugebiete der Widdersteinstraße bereits innerhalb der Stadt. Es handelt sich um ein innenstadtnahes Baugebiet mit direkten Anschlüssen an das örtliche Fuß- und Radwegenetz bzw. einer Bushaltestelle direkt "vor der Haustür". Die Entfernung von der Hochvogelstraße zum Zentrum von Biberach beträgt nur einen Kilometer. Dies belegt, dass die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen ohne privaten PKW gut erreichbar sind.

Mit dem angrenzenden Grünzug des Lindele bestehen weiterhin große Freiflächen im direkten Umfeld. Es handelt sich um keine wichtige Kaltluftentstehungsfläche oder Kaltluftabflussbahn. Eine Freihaltung der Fläche für das Kleinklima ist nicht erforderlich. Die geplante Neubebauung sieht überwiegend Einfamilienhäuser mit Gartengrundstücken vor, die nicht zu einer Änderung der örtlichen klimatischen Situation führen werden.

Die Gebäudeausrichtung im Plangebiet mit Südorientierung bzw. Südostorientierung der Dachflächen eignet sich zur Solarenergienutzung. Über die Energiesparverordnung hinausgehende Festsetzungen zur Anpassung der Gebäude an den Klimawandel z.B. durch Energieeinsparung bzw. Maßnahmen zur Verschattung werden den jeweiligen Grundstückseigentümern überlassen, da ihre Wirksamkeit von dem jeweiligen Nutzungsverhalten abhängig ist. Der Bau von gemeinsamen Heizanlagen, wie z.B. einem Blockheizkraftwerk, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geprüft. Vorsorglich werden zwei geeignete Flächenstandorte für die Kraftwärmekopplung an der Guernsayallee vorgesehen. Da die Stadt Biberach Grundstückseigentümerin ist, kann ein Anschlusszwang für eine effektive Nahwärmeversorgung auch über die Grundstücksverträge festgesetzt werden.

## 7. Strukturdaten (Flächenwerte – Stand Index 0)

	<b>Planung</b>	davon Be- stand
1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 35 730 m <sup>2</sup>	2 9 m <sup>2</sup>
2. Flächenanteil Baufläche	ca. 22 014 m <sup>2</sup>	821 m <sup>2</sup>
3. Flächenanteil Verkehrsfläche	ca. 10 695 m <sup>2</sup>	2 918 m <sup>2</sup>
Fahrbahn mit Parkplatzstreifen,	ca. 3 939 m <sup>2</sup>	
Verkehrsgrün	ca. 1 796 m <sup>2</sup>	
Gehwegen	ca. 2 042 m <sup>2</sup>	
4. Flächenanteil Retentionsfläche	ca. 2 226 m <sup>2</sup>	
5. Flächenanteil Energieversorger	ca. 15 m <sup>2</sup>	
6. Flächenanteil öffentliche Grünflä- chen	ca. 780 m <sup>2</sup>	
Kinderspielplatz		
öffentliches Grün		

## 8. Bodenordnung

Es wird keine Umlegung durchgeführt, da die Grundstücke der Stadt Biberach gehören.



C. Christ

Fe: 6030, 61-Fh