

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

"Hochvogelstraße"

(Plan-Nr. 912/21, Index 9, im Maßstab 1:500 vom 16.03.2015)

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

Der Bebauungsplan „Hochvogelstraße“ ist am 18.12.2013 rechtsverbindlich geworden. Da inzwischen die Tiefbauplanung optimiert wurde, ändern sich in Teilbereichen die Straßenhöhen und die auf NN-Höhe festgesetzten Gebäudehöhen sind anzugleichen.

Parallel hat die Stadt Biberach sich entschieden zwei Gebäudezeilen mit „preisgünstigen Wohnhäusern“ zu bebauen. Um die ausgewählten Entwürfe umzusetzen, sind geringe Anpassungen in der Bauweise, der Bautiefe und im Bereich der Garagenbaufenster erforderlich.

Im Februar 2014 hat der Gemeinderat die Entscheidung für die Einführung eines Anschluss- und Benutzungszwangs zur Nahwärmeversorgung im Baugebiet „Hochvogelstraße“ getroffen. Parallel zur Änderung des Bebauungsplans wird nach Gemeindeordnung eine Satzung für einen Anschluss- und Benutzungszwang zur Nahwärmeversorgung (Niedertemperatur für Heizung) aufgestellt. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan „Hochvogelstraße“ ist am 18.12.2013 rechtsverbindlich geworden.

4. Planungsziele der Änderung

- Optimierung der Tiefbaubauplanung mit Angleichung der Gebäudehöhen
- Angebot preisgünstiger Wohnhäuser in zwei Gebäudezeilen
- zentrale Versorgung der Gebäude mit Nahwärme

5. Planungsinhalte der Änderung

5.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Angleichung der Gebäudehöhen: Um das Baugebiet besser an das bestehende Gelände des Grünzugs Lindele anzupassen, wurden die Straßen im südlichen Bereich um bis zu 1 m angehoben. Deswegen erfolgt auf einigen Grundstücken eine Angleichung der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gebäudeoberkante bei Flachdachgebäuden.

Bauweise / bauliche Nutzung: Die Bauweise für die Grundstücke „Tunnelweg 2-14“ wird als abweichende Bauweise „offene Bauweise ohne Längenbeschränkung“ festgesetzt, um dort den Bau von fünf bis sieben breitgelagerten Reihenhäusern zu ermöglichen. In der Gebäudezeile „Jerseyweg 8-18“ kann trotz Nachverdichtung mit sechs Reihenhäusern anstelle der drei Einfamilienhäuser die Festsetzung „offene Bauweise“ bleiben, da diese Festsetzung auch Hausgruppen bis 50 m Länge beinhaltet.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: Um flexibler auf die Marktsituation im Geschosswohnungsbau reagieren zu können und auch kleinere Wohnungen anzubieten wird die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbau weitgehend aufgehoben. Eine Ausnahme bildet Grundstück Hochvogelstraße 48, bei dem die Beschränkung auf sechs Wohneinheiten aus Rücksichtnahme zu den Grundstücksnachbarn bestehen bleibt. Dieses Grundstück wurde bereits von einem Einfamilienhausbauplatz zu einem Mehrfamilienhausbauplatz weiter entwickelt.

Garagen und Stellplätze: Die Lage der Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten durch das Verkehrsgrün werden der Planung der preisgünstigen Wohnhäuser auf den Grundstücken „Tunnelweg 2-14“ und „Jerseyweg 8-18“ angepasst. Das Verkehrsgrün bleibt durchgehend festgesetzt, um eine einheitliche Gestaltung mit Rasenfugensteinen im Zufahrtsbereich und genügend großen Pflanzflächen für den Wurzelraum der Bäume zu sichern.

5.2 Verkehrsflächen

Es wird eine Anpassung der Straßenhöhen an das natürliche Gelände zum Lindele (gering ansteigender Nordhang) vorgenommen, um Einschnitte in den Höhenrücken weitgehend zu vermeiden. Der Höhenunterschied zwischen Guernseyallee und der Streuobstwiese des Lindele verringert sich dadurch auf weniger als 1 m Höhe.

5.3 Artenschutz

Durch die Bebauungsplanänderung ist der Artenschutz nicht betroffen.

6. Klima- Bebauungsplanänderung

Zum Schutz des Klimas wird eine Heizzentrale mit Nahwärmenetz aufgebaut. Hierfür wird im Zufahrtsbereich zum Baugebiet (Höhe Kinderspielplatz) eine Heizzentrale gebaut, die das gesamte Wohngebiet mit Nahwärme im Niedertemperaturbereich versorgen soll. Um den Ausbau des Netzes und die Heizzentrale rentabel betreiben zu können, wird parallel zur Änderung des Bebauungsplans nach Gemeindeordnung eine Satzung für einen Anschluss- und Benutzungszwang zur Nahwärmeversorgung (Niedertemperatur für Heizung) aufgestellt. Der Anschluss- und Benutzungszwang wird entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Um den Betrieb und die Versorgung mit Nahwärme im Gebiet sicherzustellen, ist der Ausschluss von thermischen Solaranlagen notwendig. Hier bestand ein Widerspruch zwischen Bebauungsplan und Satzung über die öffentliche Nahwärmeversorgung. In Ziff. 2.2, Abs. 5 der örtlichen Bauvorschriften wurden deshalb die Worte „oder Solarthermie“ gestrichen.

7. Strukturdaten (Flächenwerte – Stand Index 0)

	Planung	davon Bestand
1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 35 730 m ²	2 9 m ²
2. Flächenanteil Baufläche	ca. 22 014 m ²	821 m ²
3. Flächenanteil Verkehrsfläche	ca. 10 695 m ²	2 918 m ²
Fahrbahn mit Parkplatzstreifen,	ca. 3 939 m ²	
Verkehrsgrün	ca. 1 796 m ²	
Gehwegen	ca. 2 042 m ²	
4. Flächenanteil Retentionsfläche	ca. 2 226 m ²	
5. Flächenanteil Energieversorger	ca. 15 m ²	
6. Flächenanteil öffentliche Grünflächen	ca. 780 m ²	
Kinderspielplatz		
öffentliches Grün		

8. Bodenordnung

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

C. Christ