

Begründung zum
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
"Talfeld V"

(Plan-Nr. 926/34, Index 2, im Maßstab 1:500 vom 16.11.2015)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt auf der Hochfläche im südlichen Anschluss an das Neubaugebiet Talfeld. Das Gebiet wird im Westen durch die Telawiallee, im Norden durch die Gerhard-Storz-Straße, im Osten durch die Bebauung der Kinderkrippe Talfeld sowie einem Hof und im Süden durch die Bergerhauser Straße (einschließlich) begrenzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha. Nachfolgende Flurstücke werden von der Planung ganz oder teilweise (t) umfasst:

2901 (t), 2902/1 (t), 2907/1 (t), 2917 (t), 9971, 9972, 9973, 9976 (t)

2 Planungsanlass

Das Wohngebiet Talfeld ist im Stadtentwicklungskonzept 05/06 als vorrangiger Wohnungsbauerschwerpunkt vorgesehen. Über die letzten Jahre ist daher in mehreren Abschnitten ein Großteil des Baugebietes entwickelt und mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut worden. Die hohe Nachfrage nach stadtnahem Wohnen besteht auch weiterhin, so dass mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung weiteren Wohnraumes u.a. in Form eines 6-7 geschossigen Wohnhaussolitärs geschaffen werden soll.

Sowohl im Wohngebiet Talfeld als auch in den benachbarten Stadtteilen auf der östlichen Hochfläche Biberachs (Mettenberg, Bergerhausen, Bachlangen) ist eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs derzeit nicht gegeben, so dass mit dem PKW zentrale Einkaufsschwerpunkte angefahren werden müssen.

Im Auftrag der Stadt Biberach erstellte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ein Nahversorgungskonzept (GMA, Februar 2008). Ebenso gab die GMA im Oktober 2010 eine Stellungnahme zur Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Baugebiet Talfeld ab. Als Ergebnis dieser Untersuchungen empfiehlt die GMA die Etablierung eines

zukunftsfähigen Nahversorgers am Standort "Talfeld" mit der Zielsetzung einer fußläufigen Grundversorgung.

Die Grundversorgung soll nun - wie auch bereits im Rahmenplan zum Baugebiet „Talfeld“ vorgesehen - gegenüber des zentralen Quartiersplatzes an der Telawiallee durch die Ansiedlung eines marktfähigen Nahversorgers verwirklicht werden. Hierzu wurde ein Projektentwickler gefunden, der gleichzeitig mit dem Lebensmittelmarkt auch ergänzende Wohn- und Büronutzungen realisieren möchte. Zudem beabsichtigt der Betreiber des in der Heusteige/Memminger Straße ansässigen EDEKA-Lebensmittelmarktes, seinen Markt ins Baugebiet Talfeld zu verlagern und den bisherigen Standort aufzugeben.

Zur Qualitätssicherung wurden zu den zwei geplanten Gebäuden Mehrfachbeauftragungen durchgeführt, auf deren Ergebnisse aufbauend nun der Bebauungsplan aufgestellt wird.

3 Planungsstand und Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan „Talfeld IV“ beinhaltet bis zur Beschlussfassung den vorgesehenen Lebensmittelmarkt mit der südlich anschließenden Wohnbebauung. Das Planvorhaben wurde vom o. g. Verfahren abgekoppelt und wird nun unter der Bezeichnung „Talfeld V“ weitergeführt.

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht betroffen. Im Regionalen Einzelhandelskonzept, welches als Grundlage für die geplante Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller dient, sind für den Bereich "Talfeld" keine Bestands- oder Erweiterungsflächen für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Die angestrebte Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes dient jedoch ausschließlich der Grundversorgung des Wohngebiets "Talfeld" und der umliegenden Stadtteile. In Abstimmung mit dem Regionalverband kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgungssituation der benachbarten zentralen Orte durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt wird (siehe Kap. 7). Zudem ist für den derzeitigen Standort des Lebensmittelmarktes an der Heusteige/Memminger Straße vorgesehen, künftig innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich einzuschränken. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes „Heusteige / Memminger Straße / Theodor-Heuss-Straße“ wurde am 26.03.2015 gefasst.

In der am 01.04.2015 rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Biberach werden die Bauflächen als Sonderbaufläche Ladengebiet dargestellt. Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

4 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet umfasst Wiesenflächen, die in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt wurden. Größere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im Süden befindet sich die Bergerhauser Straße, die in Teilen in den Bebauungsplan einbezogen wird. Das Gelände steigt nach Süden und Osten hin leicht an und fällt zur Bergerhauser Straße in Form einer Böschung steil ab.

5 Planungsziele

- Stärkung und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bewohner der östlichen Hochfläche.
- Mischnutzung: Angestrebt wird eine Durchmischung mit die Nahversorgung ergänzenden Nutzungen sowie dem Wohnen.
- Markanter Städtebau mit einer hohen Gestaltqualität: Das Plangebiet weist aufgrund der Lage am zentralen Quartiersplatz eine hohe Bedeutung für das Stadtbild auf, angestrebt wird daher eine hohe Architekturqualität.
- Fortführung des zentralen Grünzuges entlang der Telawiallee als identitätsstiftendes Merkmal des Baugebietes Talfeld.
- Ausbildung einer Grünstreifen zwischen Talfeld und Bergerhausen, damit letzteres als historisches, eigenständiges Dorf ablesbar bleibt.
- Berücksichtigung der von der Telawiallee und dem Lebensmittelmarkt ausgehenden Emissionen.

6 Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine gemischte Nutzung bestehend aus wohnortnaher Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für das Baugebiets "Talfeld" und die benachbarten Stadtteile, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Wohnnutzungen angestrebt. Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, die der Versorgung des Gebietes dienende Speise- und Schankwirtschaften sowie Räume für freie Berufe sollen bei Bedarf das Angebot abrunden können. Aufgrund der vorgesehenen Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes kommt nur die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauGB in Frage. Festgesetzt wird daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum mit Wohnen“.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird auf insgesamt auf maximal 1.200 m² begrenzt. Zudem werden innenstadtrelevante Sortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt. Mit der festgesetzten Verkaufsflächengrößen werden die Voraussetzungen geschaffen, um eine attraktive und wirtschaftliche Grundversorgung auf der östlichen Hochfläche anzusiedeln und gleichzeitig eine funktionale Beeinträchtigung der Altstadt und sonstiger Einkaufsschwerpunkte auszuschließen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Ergänzend werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude wirksam zu begrenzen. Die Festsetzungen orientieren sich eng an den geplanten Bauvorhaben und sichern so die Umsetzung der Siegerentwürfe aus den Mehrfachbeauftragungen ab.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes im Norden werden zur Ausbildung eines markanten Städtebaus entlang der Telawiallee und der Gerhard-Storz-Straße Baulinien festgesetzt. Die durchgängigen Raumkanten definieren und fassen den öffentlichen Raum, insbeson-

dere den Quartiersplatz. Im rückwertigen Grundstücksbereich ermöglicht die Festsetzung von Baugrenzen eine flexible Gebäudeausgestaltung. Insgesamt wird die Lage des Baukörpers somit auf den nördlichen Grundstücksbereich festgelegt.

Um den Quartiersplatz und die Telawiallee auch in der Höhe angemessen zu fassen, wird die Höhe der Bebauung in abstufender Weise festgeschrieben. So ist die Bebauung zum Quartiersplatz sowie zur Telawiallee hin zwingend mit 2-3 Geschossen auszuführen, während der Baukörper im rückwertigen Bereich maximal eingeschossig ausgebildet werden darf. Um die Höhenentwicklung zu begrenzen, wird eine maximal zulässige Oberkannte baulicher Anlagen von 611,60 m bzw. 606,50 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht effektiv einer Gebäudehöhe von ca. 12,70 m im vorderen bzw. ca. 6,50 m im rückwertigen Gebäudebereich. Somit wird eine markante Einfassung des Quartiersplatzes als zentrales, identitätsstiftendes städtebauliches Element des Wohngebietes Talfeld sichergestellt.

Wegen der angestrebten großflächigen Einzelhandelsnutzung ist eine erhöhte Gebäudelänge erforderlich, weshalb hier eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt wird. Aus Gründen eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird zur kompakten Anordnung der einzelnen Nutzungen eine GRZ von 0,8 vorgesehen.

Als südlicher Auftakt zum Wohngebiet Talfeld soll der Bau eines 6-7 geschossigen Solitär in der offenen Bauweise ermöglicht werden. Dieser markiert zusammen mit dem bereits realisierten städtebaulichen Hochpunkt am Nordrand des Talfeldes den Anfang und Abschluss der Telawiallee als zentrales Rückgrat des Wohngebietes. Die Gebäudehöhe wird dabei im Bereich der 7 Vollgeschosse auf ca. 22 m, ansonsten auf ca. 19 m begrenzt.

Aus Gründen eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden und aufgrund der Lage im Übergang zur Grünzäsur zu Bergerhausen wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

6.3 Stellplätze und Garagen

Zur geordneten Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden ergänzend Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen ausgewiesen.

6.4 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen

Im Nordwesten entsteht durch Ausweisung eines Fußgängerbereichs ein öffentlicher Vorplatz zum geplanten Lebensmittelmarkt. Dieser ergänzt den gegenüber liegenden Quartiersplatz. Grundstückszufahrten sind hier ebenso unzulässig wie im Bereich des Grünzuges.

Zur Erschließung werden drei Zufahrtsbereiche festgesetzt. Die Erschließung der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes erfolgt ausgehend von der Telawiallee über eine 10,5 m breite Zufahrt, welche einen geordneten Verkehrsablauf gewährleistet. Zudem wird im Norden eine weitere Zufahrt von der Gerhard-Storz-Straße ermöglicht, welche eine separate Erschließung der in einer Tiefgarage organisierten Stellflächen für die vorgesehenen sonstigen Nutzungen (vornehmlich Wohnen und Büros) ermöglicht. Die Zweckbestimmung dieser beide Zufahrten wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt abgesichert. Im Süden erfolgt zudem eine weitere untergeordnete Zufahrt für das südliche vornehmlich zu Wohnzwecken dienende Gebäude.

Im Süden wird in Teilen die bestehende Bergerhauser Straße – abgeleitet aus der Abgrenzung von benachbarten Bebauungsplänen - in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um die Straße planungsrechtlich zu sichern.

6.5 Geh- und Fahrrechte

Für den innerhalb der öffentlichen Grünflächen geplanten Fuß- und Radweg wird im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes zur Sicherung eines ausreichenden Korridors ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit mit einer Breite von 1,5 m erforderlich. Eine Unterbauung durch eine Tiefgarage ist möglich.

6.6 Freiflächen, Grünordnung, Umweltschutz

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 Qualität der Ausgleichsflächen werden Herstellungs- und Pflegevorgaben im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Westen soll der Grünzug entlang der Telawiallee fortgeführt werden. Zudem wird für die Ausbildung einer Ortsrandgestaltung zum Stadtteil Bergerhausen im Südosten eine öffentliche Grünfläche als Spielwiese festgesetzt. Die Spielwiese ist eine baumbestandene Streuobstwiese, in der sich verschiedene Spielangebote befinden sollen. Die öffentliche Grünfläche fügt sich landschaftlich in die Umgebung ein.

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.

Darüber hinaus erfolgt auf den privaten Freiflächen die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für nicht überbaute Abstell-, Lager und Stellplatzflächen, um die Anreicherung des Grundwasserkörpers mit Oberflächenwasser zu gewährleisten. Bei Dachflächen ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig, um den Eintrag von Schwermetallen ins Grundwasser zu vermeiden.

Zur Abgrenzung des Ladengebietes im östlichen Grundstücksbereich ist die Pflanzung einer Baumreihe aus 7 hochstämmigen heimischen Laubbäumen vorgesehen.

Um den erhöhten Versiegelungsgrad im Plangebiet teilweise auszugleichen, sind die Dachflächen der Hauptgebäude mindestens zu einem Anteil von 20 % extensiv zu begrünen. Hierdurch ergeben sich nebenbei positive Auswirkungen auf die örtliche Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser sowie die kleinklimatischen Verhältnisse im Planbereich.

6.7 Gestaltungsfestsetzungen / örtliche Bauvorschriften

Im Zuge des Bebauungsplanes wird anhand von örtlichen Bauvorschriften ein gestalterischer Rahmen definiert, der dazu beitragen soll, dass die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen des Wohngebietes erfüllt werden. Dieser orientiert sich daher an den im Bebauungsplan „Talfeld IV“ getroffenen Bauvorschriften:

- Fassaden sind mit Ausnahme von unbehandelten Holzfassaden in hellen Farbtönen auszuführen.
- Als zulässige Dachform werden entsprechend den Vorgaben für die Bebauung südlich der Gerhard-Storz-Straße (Talfeld IV) durchgängig Flachdächer festgesetzt.

- Für Werbeanlagen gelten aufgrund der angestrebten hohen Gestaltqualität sowie der städtebaulich markanten Lage am Gebietsauftakt bzw. am zentralen Quartiersplatz mit weitreichenden Sichtbeziehungen erhöhte gestalterische Vorschriften. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung des Stadtbildes und der o. g. Ziele vermieden werden.
- Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Niederspannungsfreileitungen sind aufgrund der angestrebten hohen Gestaltqualität unzulässig.
- Die Anzahl der Stellplätze wird mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Damit wird dem hohen PKW-Besatz im Landkreis und der Stadt Biberach Rechnung getragen.

7 Auswirkungsanalyse

Zur geplanten Verlagerung des EDEKA-Marktes liegt eine Auswirkungsanalyse der GMA vor. Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass sich die stadtteilbezogene Versorgungssituation im östlichen Siedlungsbereich von Biberach deutlich verbessert. Schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten:

- Das Integrationsgebot wird erfüllt. der Planstandort befindet sich an einem Standort direkt angrenzend zu auch weiterhin wachsenden Wohngebieten und übernimmt eine maßgebliche, auch fußläufige stadtteilbezogene Versorgungsfunktion.
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten. Ca. 85 % des Umsatzes stammen aus Biberach selbst. Der restliche Umsatzanteil wird überwiegend aus dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich „Mittelbereich Biberach“ generiert. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit deutlich eingehalten.
- Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten. Mit max. 6-7 % im nördlichen Biberach (autokundenorientiertes Gewerbegebiet) sowie 2-5 % im Umland befinden sich die Umsatzverteilungen auf einem Niveau, welches die Anbieter selbst bei dem Worts-Case-Ansatz (Neuansiedlung bei unveränderten Bestandsstrukturen) nicht gefährdet. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsfunktion sind auszuschließen.

8 Immissionen

8.1 Gewerbelärm

In Hinblick auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² und der damit verbundenen anlagenbezogenen Emissionen kann gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom Ingenieurbüro Heine + Jud vom 01.10.2015 die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm durch bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Unter anderem werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Keine Anlieferung und Verladetätigkeiten im Nachtzeitraum (2200 bis 600 Uhr)
- Einhausung des Verladebereichs, die Verladetätigkeiten finden im geschlossenen Raum statt (Mindestschalldämmmaß der Bauteile der Einhausung R'W \geq 25 dB)
- Öffnung des Marktes bis maximal 2130 Uhr, so dass sichergestellt ist, dass bis 2200 Uhr alle PKW die Parkplätze verlassen haben.

- Ausführung der Fahrgassen des Parkplatzes: Asphaltdecke oder ein akustisch gleichwertiger Pflasterbelag

Die erforderlichen Maßnahmen sind auf der Ebene der Baugenehmigung durch Nebenbestimmungen aufzuerlegen. Zusätzlich erfolgt eine Sicherung der Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt.

8.2 Verkehrslärm

Zum Baugebiet Talfeld wurde im Jahr 2007 eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche 2011 nochmals an eine zwischenzeitlich veränderte Bebauungsvariante im Bereich des Bebauungsplanes Talfeld IV angepasst wurde. Bei der Untersuchung wurden im Sinne des Vorsorgegedankens bereits die weitere Aufsiedelung des Baugebietes Talfeld sowie die geplante Verbindung des Baugebietes mit dem Gewerbegebiet Aspach („Blosenberg-Querspange“) berücksichtigt, zugrunde lagen Prognosewerte der Verkehrsstärken für das Jahr 2020. Für den Bereich Telawiallee-Süd wurden 5.100 Kfz/24h angenommen (tatsächliche Verkehrsbelastung 2014: ca. 2.000 Kfz/24h).

Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen kommt die Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet zu dem Ergebnis, dass es ausgehend von der Telawiallee analog zu den weiteren angrenzenden Bereichen der Haupteinfahrtsstraße zu einer Lärmbelastung kommt und die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Der Bereich der Gesundheitsgefährdung wird allerdings selbst für den Prognosefall an keinem Immissionspunkt erreicht. Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde dieser Aspekt wie folgt berücksichtigt:

Der öffentliche Grünzug bzw. der Fußgängerbereich schafft eine Abstandsfläche zur Telawiallee. Von der Errichtung einer Lärmschutzwand wird abgesehen, da diese das Gebiet städtebaulich zerschneiden und in den Zufahrtsbereichen sowie in den oberen Wohngeschossen wirkungslos bleiben würde. Um die Lärmbelastung zu minimieren, werden stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen definiert. Es werden Lärmpegelbereiche von II-III erreicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.

9 Klimaschutz

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 auch ohne die Inanspruchnahme des privaten PKW gut zu erreichen.

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt dient der Grundversorgung des Talfeldes sowie der umliegenden Stadtteile auf der östlichen Hochfläche Biberachs. Hierdurch kann die Anzahl der erforderlichen Wege bzw. die Wegstrecken in die im Tal gelegenen Versorgungszentren reduziert werden. Dies wird sich positiv auf die Klimabilanz auswirken.

Das Plangebiet liegt im Kaltluftströmungsbereich. Aufgrund der Grünflächen in Kaltabflussrichtung, der Pflanzung von frischluftproduzierenden Bäumen sind keine erheblichen Störungen der Kaltluftabflussbereiche zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Flachdächern ist eine Nutzung der Solarenergien grundsätzlich möglich. Die anteilige Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

Weiterreichende dem Klimawandel entgegenwirkende beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen im Plangebiet sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich oder nicht möglich.

10 Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Zum Bebauungsplan wurde als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Demnach findet der Haupteingriff im Schutzgut Boden statt. Durch die Planung entsteht ein externer Ausgleichsbedarf von 75.483 Ökopunkten, der über die Zuordnung von zwei Ökokonto-Maßnahmen ausgeglichen werden soll.

11 Strukturdaten

Geltungsbereich:	15 274 m ²
Sondergebiet:	7 642 m ²
Verkehrsfläche:	781 m ²
Verkehrsfläche Fußgängerzone:	564 m ²
Verkehrsgrün:	302 m ²
Öffentliche Grünfläche:	2 862 m ²
Flächen für die Landwirtschaft:	3 123 m ²

12 Bodenordnung

Die Stadt Biberach ist im Eigentum von fast 100% der Flächen. Im Bereich des öffentlichen Grünzuges (Kreuzungsbereich Telawiallee / Bergerhauser Straße) ist ein Grunderwerb von ca. 140 m² erforderlich. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Biberach, 13.10.2015/ ergänzt 07.12.2015



C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt

Q:\Planung\2.0_Staedtebauliche_Planung\2.2. Städtebauliche_Projekte\03-4\Talfeld\01 Bebauungsplan Talfeld
V\Texte\03 Verfahren_Arbeitsordner\03 Satzungsbeschluss\15_11_24_Begründung_Talfeld V.docx

Fe: 61, 6030 (Original)