

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2016/103

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Rißegg	öffentlich	17.01.2017	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	23.01.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	30.01.2017	Beschlussfassung			

### Baugebiet "Breite", Rindenmoos

#### I. Beschlussantrag

1. Für das im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan-Nr. 16-018 vom 15.12.2016, gekennzeichnete Gebiet wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breite“ auf der Grundlage von § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
2. Auf Basis der Variante 2 des Strukturkonzeptes soll der Rahmenplan für das Wohngebiet „Breite“ erarbeitet werden.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist die Ausweisung des Wohngebietes „Breite“ erforderlich. Hierzu hat das Stadtplanungsamt städtebauliche Zielvorstellungen definiert und ein Strukturkonzept in zwei Varianten erarbeitet. Auf Basis der Variante 2 soll der Rahmenplan ausgearbeitet und im Anschluss der Bebauungsplan erstellt werden.

##### 2. Ausgangssituation

Aktuell ist davon auszugehen, dass aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Situation in Biberach mittelfristig die Bevölkerung wächst und dann stabil bleibt. Abgeleitet aus der Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird in der aktuellen Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ein jährlicher Bedarf von rund 160 bis 250 Wohnungen bis zum Jahr 2020 errechnet. Zu einem geringen Teil kann die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen den Bedarf decken, der weitaus größere Teil muss jedoch über die Entwicklung von Neubaugebieten bereitgestellt werden.

Kurz- bis mittelfristig ist die Entwicklung von zwei großen Baugebieten vorgesehen: Bereits im Frühjahr 2016 wurde das Bebauungsplanverfahren für das ca. 10 ha große Baugebiet "Hauderbo-schen" in der nördlichen Kernstadt eingeleitet.

Dort können nach derzeitigem Planungsstand ca. 230 Wohneinheiten in unterschiedlichen Haustypen realisiert werden. Ergänzend hat das Stadtplanungsamt die Planung für das ca. 9,4 ha große Baugebiet „Breite“ in Rißegg/Rindenmoos begonnen. Hier konnten die erforderlichen Grundstücke – anders als im Baugebiet „Fälchle“ - in diesem Jahr erworben werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist in Rindenmoos für das Baugebiet "Breite" eine Fläche von 4,0 ha aus. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Vorgriff auf die geplante Gebietsentwicklung eine Anpassung vorgenommen. Die ausgewiesene Wohnbaufläche „Fälchle“ wurde zugunsten einer Erweiterung der Wohnbaufläche „Breite“ auf ca. 9,4 ha aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt zusätzlich eine Fläche von ca. 2 ha, die im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Hier kann ausschließlich ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken zur Ableitung von Niederschlagswasser realisiert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### **3. Planungsvorgaben**

Das Wohngebiet wird im Norden durch den Schlierenbach, im Westen und Süden durch die Rindenmooser Straße und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es stellt eine Weiterentwicklung des Ortes in nordöstliche Richtung dar. Der Bebauungsplan umfasst neben dem Baugebiet selbst auch Teilbereiche der Rindenmooser Straße um dort die erforderlichen Straßenanschlüsse für das Neubaugebiet planen zu können.

Die bauliche Struktur des Ortes setzt sich zusammen aus einem dörfliche geprägten Ortskern. Das Gelände fällt leicht von Süd nach Nord. Im Norden befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, in dem ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken untergebracht werden kann. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über den Schlierenbach und den Mumpfbentalbach. Der Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal muss im Norden erfolgen. Im Süden bildet eine Streuobstwiese entlang der Rindenmooser Straße Richtung Rißegg den Ortseingang.

### **4. Planungsziele**

Mit der Entwicklung des Baugebietes wird die Siedlungsfläche von Rindenmoos um rund ein Drittel vergrößert. Im Hinblick auf das soziale Gefüge des Ortes soll das Baugebiet nach und nach in Bauabschnitten erschlossen werden.

Ziel ist es, die bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur aufzugreifen und Grundstücke für unterschiedliche Haustypen anzubieten. Dabei liegen die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 550 – 650 m<sup>2</sup>. Vereinzelt wird es auch größere Grundstücke geben, z. B. in den Randbereichen.

Analog zu den Baugebieten in der Kernstadt, werden auch Grundstücke für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Mit Blick auf die Siedlungsstruktur sollen diese im Gebäudevolumen beschränkt werden. Angedacht sind pro Bauabschnitt ca. zwei Mehrfamilienhäuser mit max. 6 Wohneinheiten, zweigeschossige Gebäude mit Satteldach. Diese können seniorengerechtes Wohnen beinhalten, von Bauherrengemeinschaften, Privatpersonen oder Bauträgern errichtet und das Segment des preisgünstigen Wohnungsbaus bedienen.

Insgesamt soll ein durchgrüntes Wohngebiet mit hoher Wohnumfeldqualität und wirtschaftlicher Erschließung entstehen, das die Siedlungsstruktur von Rindenmoos selbstverständlich ergänzt.

## **5. Strukturkonzept: Varianten**

Das Stadtplanungsamt hat auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse ein Strukturkonzept in zwei Varianten erarbeitet und am 27.09.2016 in nicht öffentlicher Sitzung mit dem Ortschaftsrat diskutiert. Die Planung erfolgt hinsichtlich der Ver- und Entsorgung sowie der Verkehrserschließung in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt.

Die beiden Varianten stellen zunächst grundsätzliche Entwicklungsmöglichkeiten dar. Das Baugebiet wird grob gegliedert, die Abfolge der Bauabschnitte dargestellt und wesentliche Erschließungsmodelle geprüft.

### **Variante 1:**

Das Gebiet wird in drei in sich geschlossene Abschnitte gegliedert, die sich jeweils von Westen nach Osten erstrecken und über je einen Anschluss an die Rindenmooser Straße mittels einer Schleife erschlossen werden. Fußwege verbinden die drei Bereiche untereinander, das Gesamtgebiet mit dem Ortsmittelpunkt und mit der freien Landschaft.

Da aufgrund des Gefälles und der vorhandenen Anschlüsse Schmutz- und Regenwasserkanal von Norden in das Gebiet geführt werden, ist es sinnvoll, mit den Bauabschnitten ebenfalls im Norden zu beginnen. Auf diese Weise können die Kanäle je nach Baufortschritt nach Süden weitergebaut werden.

Nachteilig ist, dass die Bauabschnitte 1 und 2 zunächst inselartig in die Landschaft ragen und erst mit Abschluss des dritten Bauabschnitts der Siedlungskörper gänzlich arrondiert wird.

### **Variante 2:**

Diese Variante schlägt vor, die Abschnitte 1 und 3 in Nord-Süd Richtung und den Abschnitt 2 entlang der Rindenmooser Straße Richtung Rißegg anzuordnen. Diese Gliederung trägt ebenfalls den erschließungstechnischen Vorgaben Rechnung und ermöglicht es den Ort in „Schichten“ von innen nach außen wachsen zu lassen. Selbst bei einer verzögerten oder ausbleibenden Entwicklung des dritten Abschnitts entsteht kein Torso.

### **Fazit:**

Die Verwaltung empfiehlt, auf der Grundlage des Strukturkonzeptes Variante 2, einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten. Dies beinhaltet eine detaillierte Ausarbeitung der Themen

- Erschließung und Ausgestaltung der Straßenräume,
- Haustypen und deren Verteilung,
- Lage und Ausgestaltung der Freiflächen,
- ÖPNV Anbindung des Gebietes.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Zur Realisierung des Wohngebietes ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften erforderlich. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Es ist beabsichtigt, auf der Basis des städtebaulichen Entwurfs eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Der städtebauliche Entwurf wird dem Gemeinderat voraussichtlich im 2. Quartal 2017 vorgestellt. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist für Anfang 2018 vorgesehen.

Parallel lässt das Tiefbauamt die Erschließungs- und Genehmigungsplanung (Wasserrecht) erarbeiten. Sobald die wasserrechtliche Genehmigung vorliegt, können die Erschließungsmaßnahmen ausgeschrieben werden.

C. Christ

Anlage 1 - Breite\_Analyse\_Ziele\_A4

Anlage 2 \_Breite\_Strukturplan\_Variante\_1\_A4

Anlage 3\_Breite\_Strukturplan\_Variante\_2\_A4

Anlage 4 - Lageplan 16-018\_BreiteRindenmoos