

Begründung zum

Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

"Hauderboschen"

(Index 3, im Maßstab 1:500 vom 13.07.2017)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Kernstadt auf der Hochfläche. Das Gebiet wird im Westen durch die Polizeischule, im Norden durch die geplante Kreisklinik, im Osten durch die Grenze zur Gemeinde Warthausen und im Süden durch die Kleingartenanlage Hauderboschen begrenzt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes umfasst neben dem Baugebiet selbst auch einen Teilbereich der Birkenharder Straße. Im Vorgriff auf das Baugebiet ist hier die Herstellung einer Querungshilfe vorgesehen, der Straßenabschnitt soll daher in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Durch den Bebauungsplan werden in geringfügigem Maße die Bebauungspläne „190 Kaserne Lindele“ (1965) sowie „315 Kleingartenanlage Hauderboschen“ (1991) überplant. Inhaltlich ergeben sich hierdurch jedoch keine größeren Abweichungen von den planerischen Festsetzungen der beiden Bebauungspläne.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 9,7 ha, hiervon entfallen auf das Baugebiet im eigentlichen Sinne ca. 9 ha.

2 Planungsanlass

Mit dem Baugebiet Hochvogelstraße wurde im Jahr 2015 das letzte Wohngebiet Biberachs vermarktet. Das Angebot konnte dabei nicht die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken decken. Weitere städtische Bauplätze können derzeit nicht angeboten werden.

Bereits im Stadtentwicklungskonzept 2005/06 war das Gebiet Hauderboschen südlich der geplanten Kreisklinik mittel- bis langfristig als künftiger Wohnungsbauschwerpunkt benannt worden. Nachdem das Baugebiet Talfeld aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit derzeit nicht erweitert werden kann, wird im Stadtentwicklungskonzept 2015/16 das Wohngebiet Hauderboschen nun mit der Priorität 1 eingestuft und soll daher zeitnah entwickelt werden.

3 Planungsziele

Für das Wohngebiet werden folgende Planungsziele definiert:

- Schaffung einer Vielfalt an Gebäude- und Wohnungstypologien sowie Grundstücksgrößen für unterschiedlichste Nutzerbedürfnisse
- Angebote für preisgünstiges Bauen und sozialen Wohnungsbau
- Markanter, identitätsstiftender Städtebau mit hohen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten
- Attraktive Vernetzung zwischen Stadt und Kreisklinik sowie zwischen Grünbereich Lindele und freier Landschaft
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen (Birkenharder Straße sowie Kliniknutzung)
- Berücksichtigung eines Kindergartens als Infrastruktureinrichtung
- Wirtschaftliche Erschließung ausgehend vom Kreisverkehr

4 Planungsvorgaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht negativ betroffen.

Die Stadt Biberach ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an den Landesentwicklungsachsen Ulm/Neu-Ulm – Laupheim - Biberach – Bad Waldsee – Friedrichshafen/Ravensburg/Weingarten sowie Reutlingen/Tübingen – Riedlingen – Biberach an der Riß – Memmingen.

Gemäß Regionalplan Donau Iller soll eine Siedlungstätigkeit, die über eine organische Entwicklung hinausgeht, zur Stärkung der zentralen Orte und der Entwicklungsachsen beitragen. Dabei soll die Siedlungstätigkeit entlang der vom Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm ausgehenden Entwicklungsachsen konzentriert werden.

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

5 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftliche Flächen, außerdem wird von der Planung der Bereich der Birkenharder Straße inklusive des Einmündungsbereichs der Hochvogelstraße umfasst. Im Süden grenzt, getrennt von einem Gehölzstreifen, die Kleingartenanlage Hauderboschen an. Altlasten sind nicht bekannt. Bodendenkmale sind nicht zu erwarten, auffällige Verfärbungen im Bereich des Kreisverkehrs wurden mit negativen Ergebnis sondiert.

Das Gelände fällt nach Osten hin ab, der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 6 m.

6 Städtebauliches Konzept

Im Sinne einer Alternativenprüfung wurden verschiedene Planvarianten entwickelt und gegenüber gestellt. Das beschlossene städtebauliche Konzept orientiert sich an der Topographie und bildet durch eine entsprechende Straßenführung einzelne Quartiere aus, die sich um einen zentralen öffentlichen Freibereich gruppieren.

6.1 Erschließung

Verkehr: Das Wohngebiet wird beginnend vom Kreisverkehr über die Schweidnitzallee als Hauptsammelstraße erschlossen. Diese erfährt auf Höhe der zentralen Grünfläche eine Zäsur, indem die Straße durch die Ergänzung eines nach Süden reichenden Astes aufgebelt und der weiter nach Osten führende Ast verschwenkt wird. Die Schweidnitzallee wird - mit Ausnahme des o. g. Nebenastes - beidseitig von Bäumen begleitet und auf der nördlichen Seite mit Senkrechtstellplätzen ausgeführt.

Die Hauptsammelstraße wird durch die Röntgenstraße ergänzt, welche das Gebiet in einer großen Schleife erschließt. Diese wird mit einseitigem Gehwegen ausgeführt und entsprechend ihres untergeordneten Charakters nur auf einer Seite mit Bäumen ausgestattet, zwischen denen auch geparkt werden kann. Das Erschließungssystem wird durch Wohnstraßen ohne Gehwege sowie kurze Stichstraßen im östlichen Teil des Wohngebietes ergänzt.

Für den Fall, dass der Kreisverkehr oder die Gebietszufahrt kurzzeitig gesperrt werden müssen (z.B. im Falle einer Belagsanierung), wird im Südwesten des Baugebietes eine temporäre Notzufahrt vorgesehen. Das Wohngebiet ist somit auch in diesem Falle von der Zufahrt zur Kleingartenanlage erreichbar.

Über ein durchgängiges Fußwegesystem soll das Wohngebiet zudem mit den umliegenden Wohngebieten, der geplanten Kreisklinik, der Kleingartenanlage sowie der freien Landschaft vernetzt werden.

Wasserversorgung: Im Zuge des Neubaus der Kreisklinik wird eine neue Wasserversorgungsleitung ab der Widdersteinstraße bis zum Kreisverkehr gebaut. Von hier aus kann auch das Wohngebiet versorgt werden. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Entwässerung: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Norden angeschlossen. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird das Versickerungs- und Retentionsbecken nördlich der geplanten Kreisklinik genutzt. Bei der Bemessung des Rückhaltevolumens und dem Wasserrechtverfahrens wurde das geplante Wohngebiet bereits berücksichtigt.

6.2 Bebauung

Den Auftakt zum Wohngebiet bildet eine zwei- bis dreigeschossige Kindertagesstätte, die durch ihre verkehrliche Lagegunst sowohl die Bewohner des Wohngebietes als auch die Berufstätigen der Kreisklinik, der Polizeihochschule und des Gewerbegebiets Flugplatz bedienen kann. Die Kindertagesstätte kann aufgrund der exponierten Lage am Gebietszugang in Kombination mit der angestrebten hohen Gestaltqualität sowohl für die Stadteinfahrt als auch das neue Wohngebiet positiv prägend wirken. Ein sechsgeschossiger Solitär ergänzt den städtebaulich markant Auftakt zum Wohngebiet, dieser soll ebenfalls eine hohe Gestaltqualität aufweisen.

Nördlich der zentralen Hauptsammelstraße wird als Übergang zu den auf dem Klinik-campus zulässigen kräftigen Gebäudekubaturen durchweg dreigeschossiger Geschosswohnungsbau vorgesehen. Dieser wird südlich der Schweidnitzallee bis auf Höhe der zentralen Grünfläche um kleinkörnige Mehrfamilienhäuser ergänzt, um den Straßenraum angemessen zu fassen und einen sanften Übergang zur südlich nachfolgenden Bebauung zu schaffen. Ebenso bildet in der Gebietsmitte eine dreigeschossige Bebauung einen angemessenen räumlichen Abschluss der öffentlichen Grünfläche.

Südlich der von Geschosswohnungsbau geprägten Bereiche werden Quartiere definiert, in denen jeweils unterschiedlichste Einfamilienhaustypen realisiert werden können. Neben den klassisch freistehenden Einfamilienhäusern werden auch verdichtete Haustypen wie Ketten-, Atrium-, Winkel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.

Mit der abnehmenden Dichte und Höhenentwicklung der Gebäude zum östlichen Gebietsrand wird ein angemessener Übergang zur freien Landschaft angestrebt.

6.3 Gestaltungsqualität

Um das Planungsziel einer hohen Gestaltqualität zu erreichen, werden für das Baugebiet drei Bereichskategorien mit unterschiedlichen Gestaltungsanforderungen:

- In den Bereichen A wird eine hohe Architekturqualität angestrebt. Hier sind über konkurrierende Verfahren optimale Lösungen für das jeweilige Hochbauprojekt zu ermitteln. Der Bereich A umfasst im Wesentlichen den Einfahrtsbereich ins Gebiet.
- In den Bereichen B soll die Vergabe der Grundstücke auf der Grundlage qualifizierter Architektenentwürfe erfolgen. Diesen Bereichen kommt aufgrund ihrer Lage an der Schweidnitzallee und an der zentralen Grünfläche eine besondere Bedeutung zu, die eine entsprechend hohe Gestaltqualität verlangt.
- In den Bereichen C sollen über den Bebauungsplan lediglich Vorgaben zum Haustyp entsprechend des städtebaulichen Entwurfs gemacht werden, ansonsten wird eine hohe Flexibilität für individuelle Bauherrenwünsche ermöglicht.

6.4 Freiräume

Das wesentliche Element des Freiraumkonzeptes ist eine zentral angeordnete öffentliche Grünfläche, welche durch einen hohen Wiedererkennungswert gebietsprägend wirken soll. In der Grünfläche sollen für die Bewohner Aufenthalts- und Betätigungsbereiche sowie Spielgelegenheiten für Kinder unterschiedlichen Alters angeboten werden.

Die zentrale Grünfläche und das Wohngebiet insgesamt wird über Wegeverbindungen mit den umliegenden Wohngebieten und der freien Landschaft verknüpft. Durch eine Wegeverbindung von West nach Ost wird zu der mit Feldgehölzen eingegrünter Kleingartenanlage ein angemessener Abstand gewahrt, gleichzeitig werden so die Gehölzstrukturen als bestehende Qualität in das Freiraumkonzept eingebunden.

Entlang der Birkenharder Straße wird das Thema Baumallee, das bereits entlang der Kreisklinik die Stadteinfahrt markiert, weiterentwickelt. Zur Durchgrünung des Wohngebietes erhalten nahezu alle Erschließungsstraßen ein- oder beidseitig Baumreihen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt auf der westlichen Hochfläche, die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1,5 km. Eine günstige Erreichbarkeit zu Fuß (in ca. 15 Minuten) oder mit dem

Fahrrad über das vorhandene Fuß- und Radwegenetz ist gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der vorhandenen und der an der Klinik geplanten Bushaltestellen ebenfalls gut. Die Infrastruktureinrichtungen in der Innenstadt sind daher auch ohne die Inanspruchnahme des privaten PKW noch gut zu erreichen.

Im Sinne einer Klimaanpassung legt das städtebauliche Konzept außerdem Wert auf eine gute Durchgrünung des Wohngebietes, welche durch umfangreiche Baumpflanzungen im Straßenraum und den Bereichen der Gebietseingrünung sichergestellt wird. Weiterreichende, dem Klimawandel entgegenwirkende beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen im Plangebiet sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.

7 Immissionen

Zur Planung liegt eine schalltechnische Untersuchung der Fa. ita Ingenieurgesellschaft vor, welche die Lärmsituation unter Annahme freier Schallausbreitung betrachtet hat. Details können dem Gutachten entnommen werden. Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ergebnisse lässt sich Folgendes festhalten:

7.1 Gewerbelärm

In der Planung zu berücksichtigen sind insbesondere die angrenzende Einrichtungen der Polizeischule sowie der geplanten Kreisklinik inklusive der bereits bekannten klinikaffinen Nutzungen. Maßgebliche Schallimmissionen sind infolge von Fahr- und Parkierungsverkehr auf dem westlich befindlichen Parkplatz der Polizeischule und auf der unmittelbar vom Kreisverkehr abzweigenden Hauptzufahrt zur Kreisklinik zu erwarten. Bei den genannten Verkehrsflächen handelt es sich um nichtöffentlich gewidmete Flächen, sodass die aus der Nutzung resultierenden Schallimmissionen nach TA Lärm zu beurteilen sind.

Im Ergebnis der Prognose werden im Wohngebiet fast ausnahmslos die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Lediglich im direkten Umfeld des Kreisverkehrs und der anschließenden Klinikzufahrt werden insbesondere für den Nachtzeitraum erhöhte Immissionen prognostiziert.

Das städtebauliche Konzept verzichtet deshalb an dieser Stelle auf Wohnungsbau, stattdessen soll ein Kindergarten vorgesehen werden, welcher die Immissionsproblematik durch die zu erwartende ausschließliche Nutzung im Tageszeitraum sowie eine lärmangepasste Bauweise und Grundrissausbildung berücksichtigen kann. Insgesamt ist somit grundsätzlich von einer Verträglichkeit zwischen Wohngebiet und den Nachbarnutzungen auszugehen.

7.2 Verkehrslärm

Im Westen grenzt mit der Birkenharder Straße (L 273) eine weitere Lärmquelle an, außerdem wurde im Gutachten der Vollständigkeit halber auch die Nord-West-Umfahrung berücksichtigt. Die auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen wurden auf Grundlage der Angaben zu Verkehrsmengen aus einer Verkehrsuntersuchung mit dem Zieljahr 2025 ermittelt. Im Ergebnis werden direkt an der Birkenharder Straße Lärmimmissionen bis zu einem Lärmpegelbereich IV prognostiziert.

Auf die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme wird verzichtet, da diese direkt an der Birkenharder Straße stehen müsste um zumindest gegenüber den zweigeschossigen Einfamilienhäusern wirksam zu sein. Gegenüber der oberen Wohnungen des sechsgeschossigen Mehrfamilienhauses wäre eine solche Maßnahme wirkungslos. Eine Lärmschutzwand widerspräche zudem dem städtebaulichen Ziel, eine grüne, großzügige und gestalterisch angemessene Stadteinfahrt auszubilden.

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die erhöhte Lärmbelastung stattdessen mit einem Abrücken der Wohngebäude, so dass diese maximal im Lärmpegelbereich III liegen. Zudem sollen aneinandergebaute Einfamilienhäuser den Lärm gegenüber dem restlichen Wohngebiet abschirmen. Diese Häuser selbst sollen so ausgestaltet werden, dass diese neben dem Garten im Westen auch einen nach Osten orientierten, lärmgeschützten Freibereich aufweisen. Um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, werden darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt. Bei dem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus an der Gebietseinfahrt sollen im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung zusätzlich geeignete Grundrisslösungen gefunden und die Umsetzung über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass mit den entlang der Birkenharder Straße geplanten Wohnlagen nur relativ wenige Grundstücke von Verkehrslärm betroffen sind und insgesamt ein ruhiges Wohngebiet entsteht.

8 Planungsinhalte

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bedienen zu können. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der mit solchen Nutzungen verbundenen Emissionen und des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Darüber hinaus widersprechen diese Nutzungen auch dem angestrebten Gebietscharakter.

Eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte wird als Auftakt zum Wohngebiet nördlich der Gebietszufahrt festgesetzt. Die Einrichtungen sollen das bestehende Betreuungsdefizit im Stadtteil 2 (Gaisental) und den künftig aus dem Wohngebiet selbst und dem Klinikcampus hinzukommenden Bedarf decken. Mit der Entstehung weiterer Arbeitsplätze am gewerblichen Entwicklungsschwerpunkt Flugplatz bietet der verkehrsgünstig gelegene Standort auch den Vorteil von arbeitsplatznahen Kinderbetreuungsangeboten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gesteuert über Grundflächenzahlen, Anzahl der Vollgeschosse sowie Trauf- bzw. Gebäudehöhen. Für den sechsgeschossigen Solitär wird ergänzend eine Geschoßflächenzahl festgelegt. Die Festsetzungen sichern dabei auch die städtebaulich gewünschte Gruppierung gleicher Haustypen ab.

Grundflächenzahl: Für die allgemeinen Wohngebiete wird im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden eine GRZ von 0,4 entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze festgesetzt. Für die größeren Grundstücke in den öst-

lichen Bereichen wird die GRZ auf 0,3 begrenzt, um eine der Ortsrandsituation angepasste lockerere Bebauung zu gewährleisten.

Unter Anwendung von § 17 Abs. 2 BauNVO werden für die Bereiche für verdichteten Einfamilienhausbau (Atrium- und Winkelhäuser) erhöhte Grundflächenzahlen von 0,6 festgesetzt. Diese Haustypen wurden in Hinblick auf eine flächensparende Bauweise entwickelt und genügen durch ausreichend große Freibereiche auf den Grundstücken den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

In Hinblick auf die Errichtung von Tiefgaragen im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, welche eine umfangreichere Unterbauung der Grundstücke ermöglichen soll. Dies ist städtebaulich erwünscht, da durch den Bau von Tiefgaragen der Stellplatzbedarf unterirdisch gedeckt werden kann und so Konflikte durch große Stellplatzanlagen vermieden werden. Bei einem Verzicht auf offene Stellplatzanlagen wird die Wohnqualität erhöht und es kann eine umfassendere Begrünung der Grundstücke stattfinden.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt, um an diesem Standort eine größere Kindertagesstätte errichten zu können.

Geschoßflächenzahl: Auf dem Grundstück für den sechsgeschossigen Solitär wird über die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 1,3 in Kombination mit der festgesetzten Grundfläche die realisierbare Baumasse auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt.

Die geringfügige Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von GFZ 1,2 ist städtebaulich erforderlich, um am Gebietsauftakt einen städtebaulich markanten Hochpunkt auszubilden zu können. Das Grundstück ist nach Westen hin unverbaubar, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Zahl der Vollgeschosse: Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse richtet sich nach den jeweilig gewünschten Haustypen; die Festsetzungen sichern die angestrebte städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich ab.

Die Mehrfamilienhäuser sollen maßstäblich zwischen der künftigen Klinikbebauung und den kleineren Einfamilienhäusern vermitteln, diese sind daher zwingend mit 3 Vollgeschossen auszubilden. Hierdurch wird außerdem ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet. Ausnahme bildet ein Solitär an der Gebietszufahrt, dieser soll mit 4-5 Vollgeschossen realisiert werden und so einen Merkmalt ausbilden, auch in Hinblick auf die künftig bedeutsamere Stadteingangssituation von Biberach.

In den Bereichen für Einfamilienhäuser sind in der Regel zwei Vollgeschosse, im Bereich der Atrium- und Winkelhäuser nur eine eingeschossige Bebauung zulässig.

Gebäudehöhen: Die Höhenentwicklung wird entsprechend der angestrebten Gebietsentwicklung über die Festsetzung von Gebäudeoberkanten, bei geneigten Dächern auch über Traufhöhen begrenzt.

Die Festsetzungen zu den Höhen sollen dazu beisteuern, dass der jeweils gewünschte Haustyp realisiert wird und die einzelnen, individuellen Bauvorhaben in dem jeweiligen Bereich trotz unterschiedlicher Architekturstile einen aufeinander abgestimmten, harmonischen Gesamteindruck erzeugen.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der Bauweisen und der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Lage der einzelnen Baukörper auf dem Grundstück fixiert und die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes auch in Hinblick auf die Haustypengesichert werden.

Bauweise: Überwiegend wird die offene Bauweise mit Begrenzung festgesetzt, teilweise erfolgt dabei eine Begrenzung auf Einzel- und/oder Doppelhäuser. Im Falle von besonderen Haustypen werden abweichende Bauweisen definiert, um deren Realisierung zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen: Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich eng am städtebaulichen Konzept, um trotz der Verdichtung eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu gewährleisten. Teilweise werden Baulinien festgesetzt, um eine angemessene räumliche Fassung der Straßenräume sowie der zentralen Grünfläche zu sichern.

Im Bereich der Kindertageseinrichtung wird die Lage des Baukörpers auf dem nordwestlichen Grundstücksbereich fixiert, um den Kreisverkehr und die Gebietszufahrten zum Klinikcampus und zum Wohngebiet räumlich zu fassen und gegenüber dem Wohngebiet eine möglichst große lärmabschirmende Wirkung zu erzielen.

In den Bereichen für Einfamilienhäuser werden insbesondere im östlichen Teil des Wohngebietes die überbaubaren Grundstücksflächen großzügiger ausgewiesen, um hier eine flexiblere Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

8.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um innerhalb der einzelnen Bereiche einen harmonischen Gebietscharakter zu erreichen, sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie Tiefgaragen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den jeweils besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Dabei ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mit Garagen im Regelfall ein Stauraum zur Erschließungsstraße mit einer Tiefe von 5 m einzuhalten.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Bereichen für Einfamilienhäuser werden zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich der beabsichtigten Gebietscharakter tatsächlich einstellt und auch langfristig keine erhebliche Nachverdichtung und somit eine Störung der gewünschten Gebietsprägung zu befürchten ist.

8.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt; die gestalterische Ausdifferenzierung innerhalb der Flächen kann im Sinne der Flexibilität auch abweichend von der dargestellten Aufteilung erfolgen.

Um die geplanten Baumstandorte, Grünflächen und Parkplätze im öffentlichen Straßenraum zu sichern, werden vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser konkret Einfahrtbereiche festgesetzt. Ergänzend werden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt vorgesehen.

8.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe soll entlang der Birkenharder Straße das Thema der grünen Stadteinfahrt aufgegriffen werden, im Osten soll das Baugebiet angemessen grünordnerisch in die Landschaft eingebunden werden. Für diese Bereiche werden daher Extensivwiesen mit Baumreihen vorgesehen. Ergänzend werden auf den Grünflächen im Übergang von Baugebiet zur Kleinkartenanlage ebenso Extensivwiesen angelegt.

Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sollen aus wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die örtliche Versickerung von Regenwasser zu fördern. Diese Maßnahme hat auch positive Effekte in Hinblick auf Starkregenereignisse.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund des zu befürchtenden Eintrags von Schwermetallen in den Wasserhaushalt unzulässig.

8.8 Zuordnungsfestsetzung / Ausgleich der planbedingten Eingriffe

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der planbedingte ökologische Eingriff durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 501.514 Ökopunkten. Daher wird die externen Kompensationsmaßnahme „Ökologische Aufwertung Flst. 2007 am Ayweiher“ in Stafflangen zu einem Anteil von 90,5 % zugeordnet.

Die externe Kompensationsmaßnahme bewirkt eine Aufwertung von insgesamt 554.379 Ökopunkten. Der Maßnahme wurden bereits teilweise die Eingriffe des Bebauungsplans Hochvogelstraße zugeordnet (29.820 ÖP). Nach Abzug beider Zuordnungen verbleibenden bei der externen Ausgleichsmaßnahme noch immer 22.955 Ökopunkte, welche dem Ausgleich künftiger Vorhaben dienen und dem Ökokonto der Stadt Biberach zugeschrieben werden.

Details zu Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der bereits in Umsetzung befindlichen externen Maßnahme können dem Umweltbericht entnommen werden.

Die Kosten für die Kompensation der planbedingten Eingriffe sollen im Sinne des Verursacherprinzips auf die (künftigen) Eigentümer umgelegt werden. Hierzu werden die o.g. Kompensationsmaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Von der Zuordnung ausgenommen werden die bestehende Birkenharder Straße (L 273) sowie die öffentlichen Grünanlagen, da auf diesen Flächen keine relevanten planbedingten Eingriffe zu erwarten sind.

Details zum Verteilungsmaßstab der Kosten auf die Eingriffsgrundstücke sowie den Abrechnungsmodalitäten können der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135 c BauGB“ entnommen werden.

8.9 Geh- und Leitungsrechte

Die Sicherung von Leitungsrechten dient der ordnungsgemäßen Erschließung des Baugebietes. Im Bereich der Reihenhäuser werden zudem Gehrechte für die Öffentlichkeit bzw. die Anlieger vorgesehen, um die Zugänglichkeit zu sichern.

8.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Aufgrund der erhöhten Verkehrsimmissionen werden für die Bebauung entlang der Birkenharder Straße passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dies trägt zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bei.

8.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Im Bereich des Geschoßwohnungsbaus soll im Übergang zum geplanten Klinikcampus eine angemessene Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft gewährleistet werden für den Fall, dass die angrenzenden Flächen längere Zeit unbebaut bleiben. Sobald die angrenzenden Klinikflächen genutzt werden, soll das Grün als räumliche Zäsur zwischen den unterschiedlichen Nutzungsbereichen dienen.

8.12 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften sollen dazu beisteuern, dass im Wohngebiet trotz der unterschiedlichsten Haustypen und Architekturstile insgesamt ein harmonisches, durch hohe Gestaltqualität geprägtes Erscheinungsbild entstehen kann. Außerdem soll sichergestellt werden, dass in den unterschiedlichen Bereichen der jeweils vorgesehene Haustyp realisiert wird und somit die gewünschte Sortierung stattfindet. Damit dabei auch 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 Regelungsinhalte beschränkt.

Für das gesamte Gebiet werden deshalb Vorschriften zur Ausbildung der Fassaden, privaten Freiflächen und zu Einfriedungen und Stützmauern erlassen. Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden für die unterschiedlichen Bereiche differenzierte Vorgaben zu Dachformen und Dachneigungen gemacht, um die Umsetzung der jeweils vorgesehenen Haustypen sicherzustellen.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt sollen aufgrund des hohen Motorisierungsgrades in Biberach und des damit einhergehenden erhöhten Stellplatzbedarfes auch auf den Grundstücken für Einfamilienhäuser mindestens zwei vollwertige Stellplätze nachgewiesen werden.

9 Artenschutz

Zur Planung liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von einem Fachbüro vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Ein Vollzugshindernis bei der Umsetzung der Planung ist daher nicht zu erwarten. Details können dem Gutachten entnommen werden.

10 Strukturdaten

Geltungsbereich	96 902 m ²	100 %
Teilbereich Birkenharder Straße (Bestand)	7 189 m ²	7,4 %
Teilbereich BG Hauderboschen	89 713 m ²	92,6 %

Teilbereich BG Hauderboschen:

Wohnbauflächen	59 367 m ²	66,2 %
Gemeinbedarfsflächen	3 825 m ²	4,3 %
Versorgungsanlagen	55 m ²	<0,1 %
Verkehrsflächen	17 092 m ²	19,1 %
Öffentliche Grünflächen	9 374 m ²	10,4 %

Städtebauliche Kennwerte:

Geschosswohnungsbau	ca. 153 WE
Einfamilienhausbau*	ca. 104 WE
Anzahl Einwohner**	ca. 565 EW
Bruttowohndichte	ca. 63 EW/ha

*Annahmen: * 1,2 WE je Einfamilienhaus ** 2,2 EW je Wohneinheit*

11 Bodenordnung

Bis auf den Bereich der Birkenharder Straße, für die die Stadt Träger der Straßenbaulast ist, befinden sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Biberach.

Biberach, 13.07.2017



C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt