

Stadtplanungsamt

61 Wt/km

Biberach, 19.12.2019

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2020/005**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	10.02.2020	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.02.2020	Beschlussfas- sung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Taubenplätzle II" Städtebaulicher Rahmenplan

I. Beschlussantrag

1. Der städtebauliche Rahmenplan vom 20.01.2020 wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Rahmenplans die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen und den Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten.

II. Begründung

Kurzfassung

Zur Deckung des anhaltend hohen Wohnraumbedarfes ist die Ausweisung des neuen Wohngebietes „Taubenplätzle II“ geplant. Auf Basis des nun vorliegenden Rahmenplanes soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Ausgangssituation

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist trotz verstärkter Innenentwicklung die Ausweisung von neuen Wohngebieten erforderlich.

Der Gemeinderat hat deshalb in der Sitzung vom 21.10.2019 (DS 2019/190) die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Taubenplätzle II“ beschlossen und die der Planung zugrunde zu legenden Planungsziele definiert:

- wirtschaftliche Erschließung des Baugebietes, Verzicht auf Bauabschnitte

- Schaffung eines Angebotes vorwiegend für verdichtete Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser entsprechend dem realisierten Wohngebiet „Taubenplätzle“
- Vernetzung mit dem angrenzenden Wohngebiet
- Berücksichtigung eines ökologischen Ausgleichs

Das Plangebiet ist ca. 2 ha groß. Das Aufstellungsverfahren und die Erschließungsplanung sollen zügig durchgeführt und das Gebiet im Jahr 2021 erschlossen werden.

Städtebaulicher Entwurf

Für das Areal bestand bereits ein städtebaulicher Rahmenplan, welcher im Zuge des ersten Bauabschnittes entwickelt wurde. Das Stadtplanungsamt hat diesen unter Berücksichtigung der beschlossenen Planungsziele wie folgt weiterentwickelt.

Erschließung und Parkierung

Das bestehende Erschließungssystem im Wohngebiet „Taubenplätzle“ (verkehrsberuhigter Bereich) wird aufgegriffen und nach Norden weiterentwickelt. Der Sântisweg wird verlängert und an den Krumpfen Weg angebunden. Ein Verschwenk der Fahrbahn soll dabei zur erwünschten Verkehrsberuhigung führen. Nach Norden hin wird bereits die Weiterführung der Straße vorgesehen, um das Gebiet mit dem künftigen gemischt genutzten Gebiet „Taubenplätzle III“ zu verbinden. Durch das bestehende Erschließungssystem leiten sich auch die Straßenquerschnitte mit einer Fahrbahnbreite von 6 m und punktuellen Einengungen ab.

Ein neues Fußwegenetz soll altes und neues Wohngebiet verbinden. Dieses führt vom Krumpfen Weg bis zum bestehenden Grasweg an der Polizeihochschule und bindet dabei auch den im bestehenden Wohngebiet „Taubenplätzle“ geplanten Spielplatz an.

Die 24 öffentlichen Parkplätze werden als Senkrechtparkplätze angeordnet. Das private Parken soll in Garagen und Tiefgaragen sowie insbesondere beim sozialen Wohnungsbau auf oberirdischen Stellplätzen erfolgen.

Bebauungskonzept und Haustypen

Das Konzept sieht eine Mischung aus Geschößwohnungsbau und verdichteten Einfamilienhäusern vor.

Um den unterschiedlichen Bedürfnissen gerecht zu werden, werden neben Grundstücken für Miet- und Eigentumswohnungen sowie sozialem Wohnungsbau auch im Einfamilienhausbereich verschiedene Haustypen angeboten. Die Verteilung ist entsprechend des Bestandsgebietes „Taubenplätzle“ klar geregelt, um eine städtebauliche Grundordnung sicherzustellen.

Für den Geschößwohnungsbau sind 6 Grundstücke für insgesamt ca. 54-76 Wohneinheiten (WE) vorgesehen:

- 2 Grundstücke für sozialen Wohnungsbau, 3-geschossig, Flachdach, 16-22 WE
- 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, 4-geschossig, Flachdach, 18-24 WE
- 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, 5-geschossig, Flachdach, 20-30 WE

Für den verdichteten Einfamilienhausbau sind 24 Grundstücke vorgesehen:

- 12 Grundstücke für Kettenhäuser, 2-geschossig, Pultdach, Grundstück ca. 300-360 m²
- 6 Grundstücke für Doppelhäuser, 2-geschossig, Flachdach, Grundstück ca. 390 m²

- 4 Grundstücke für temporäres Wohnen, alternativ auch kleine Einfamilienhäuser, 1-2-geschossig, bis 80 m² Wohnfläche, Flachdach, Grundstück ca. 270-300 m²

Das Angebot für temporäres Wohnen soll die Nachfrage nach Grundstücken für „Tiny-Häuser“ oder Modulbauweisen decken. Die Grundstücke sollen für einen zuvor festgelegten Zeitraum verpachtet werden. Sollte es sich herausstellen, dass hierfür doch keine Nachfrage besteht, sollen die Grundstücke durch die Bebauung mit kleinen Einfamilienhäusern den steigenden Bedarf nach kleinen Grundstücken und flächenreduziertem Wohnen für 1-2-Personenhaushalte decken.

Freiflächen/Grün

Das städtebauliche Konzept sieht zwischen Bestandsgebiet und „Taubenplätzle II“ eine 4m breite Grünfläche mit Baumpflanzungen vor. Diese schließen an eine Baumreihe an, die das Baugebiet nach Osten, zur Polizeihochschule hin abschließt. Weiter sind entlang der neuen Erschließungsstraße und entlang der Verlängerung des Krummen Weges Baumpflanzungen vorgesehen, die im künftigen Gebiet „Taubenplätzle III“ fortgesetzt werden und die Verbindung zum „Grünzug Weißes Bild“ schaffen. Mit den Baumpflanzen erfolgt eine Vernetzung vorhandener und geplanter Grünstrukturen. Parallel zur Planstraße „A“ sind ergänzende Grünstreifen vorgesehen, die als Retentionsflächen für die Pufferung und Verdunstung anfallenden Regenwassers ausgebildet werden sollen; eine abschließende Entscheidung wird diesbezüglich im Zuge der Entwässerungsplanung getroffen. Auf Grund der Nähe zum nördlich gelegenen „Grünzug Weißes Bild“ der neben seiner ökologischen Funktion auch der Naherholung dient, können die Grünflächen im Plangebiet selbst geringer gehalten werden.

Entwässerung

Das Wassergesetz sieht eine getrennte Entwässerung des Niederschlagswassers vor. Dieses soll daher - wenn möglich - nach Norden in Richtung Neuweihergraben abgeleitet werden.

Zur gedrosselten Ableitung ist ein Retentionsbecken innerhalb oder außerhalb des Baugebietes erforderlich. Dieses soll durch kleinere Rückhalteeinrichtungen im Gebiet ergänzt werden. Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Verlauf des Planverfahrens erstellt.

Kosten und Finanzierung

Der städtebauliche Rahmenplan sowie der Bebauungsplan werden im Stadtplanungsamt erstellt. Kosten entstehen für die extern vergebene Erschließungsplanung sowie gegebenenfalls für erforderliche Fachgutachten zum Bebauungsplan.

Im Haushaltsplan 2020 sind für die Erschließungsplanung 100.000 € unter der Investitionsnummer 54100-T009 bereitgestellt. Für Gutachten zum Bebauungsplan sind im Teilhaushalt 8 – Stadtentwicklung, Stadtplanung unter Nr. 14-11 Finanzmittel vorhanden.

Weiteres Vorgehen

Auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Ergebnisse fließen in den zu erarbeitenden Bebauungsplanentwurf ein. Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens sowie der Entwurf des Bebauungsplanes werden dem Gemeinderat zur Billigung vorgelegt.

R. Adler

Anlage 1_Taubenplätze_II_A3