

Begründung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Taubenplätzle II“

(Bebauungsplanentwurf vom 8.12.2020, Index 3 i. M. 1:500)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet, mit einer Größe von ca. 2 ha, liegt am nördlichen Rand der Biberacher Kernstadt. Es wird im Westen durch eine Bebauung am Gутtenbrunnweg, im Süden durch eine Bebauung am Krumpfen Weg und am Säntisweg (Bebauungsplan Taubenplätzle, 1. Abschnitt), im Osten durch das Areal für die Bereitschaftspolizei und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

2. Anlass und Ziele der Planung

Der anhaltend hohe Bedarf an Wohnbauflächen erfordert die Ausweisung neuer Wohngebiete. Nördlich des bestehenden Wohngebiets am Säntisweg (Bebauungsplan Taubenplätzle, Rechtskraft 2001) konnten Flächen erworben werden, die eine städtebauliche Weiterentwicklung ermöglichen. Nachfolgende Ziele liegen der Planung zugrunde:

- 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

3. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach §13b i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Außenbereichsflächen können danach in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Die Flächen werden einer Wohnnutzung zugeführt.
- Das Plangebiet schließt an bebaute Ortsteile an.
- Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung angemessen berücksichtigt.

- Obwohl auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden könnte, wird dieser Verfahrensschritt durchgeführt.

4. Gegenwärtige Situation

Die zu überplanenden Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

5. Planungsvorgaben

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

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung folgt damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

6. 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“ (Mischverkehrsfläche / verkehrsberuhigter Bereich) wird aufgegriffen und nach Norden weiterentwickelt. Der Säntisweg 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 Senkrecht- und Längsparkplätze 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 5 Grundstücke für insgesamt 53-62 Wohneinheiten (WE) vorgesehen:

- 1 Grundstück für sozialen Wohnungsbau, 3-geschossig, Flachdach, 15-18 WE
- 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, 4-geschossig, Flachdach, 18-24 WE
- 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, 5-geschossig, Flachdach, 20 WE

Für den verdichteten Einfamilienhausbau sind 24 Grundstücke vorgesehen:

- 12 Grundstücke für Kettenhäuser, 2-geschossig, Flachdach, 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, oder Doppelhäuser, Flachdach Grundstück ca. 270-300 m²

Das Angebot für temporäres Wohnen soll die Nachfrage nach Grundstücken für „Tiny-Häuser“ oder Modulbauweise 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, freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern den steigenden Bedarf nach kleinen Grundstücken und flächenreduziertem Wohnen für 1-2-Personenhaushalte decken.

Freiflächen/Grün

Das städtebauliche Konzept sieht zwischen dem Bestandsgebiet und „Taubenplätzle II“ eine 4 m 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 Baumpflanzungen erfolgt eine Vernetzung vorhandener und geplanter Grünstrukturen. Parallel zum Altmannweg sind ergänzende Grünstreifen (Verkehrsrgrün) vorgesehen, die eine gestalterische Aufwertung der öffentlichen Stellplätze (Senkrechtparkierung) zum Ziel haben. 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. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher nach Norden in Richtung Neuweihergraben abgeleitet werden. Zur gedrosselten Ableitung ist ein Retentionsbecken außerhalb des Baugebietes (im Bereich der öffentlichen Grünfläche des Bebauungsplangebiets „GE1 Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“) vorgesehen.

7. Planungsinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, um die Realisierung von Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Weil das Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt wird - mit der Zielsetzung ausschließlich Wohnraum zu schaffen - werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Plangebiet allgemein zulässig, weil sie der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Ein Ausschluss stünde einer möglichen künftigen Entwicklung entgegen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand von Festsetzungen zur Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhen und Oberkanten) begrenzt. Die Festsetzungen sichern die Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans ab. Die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung und ermöglicht damit eine optimierte Ausnutzung der Grundstücke. Die zulässige Grundfläche darf regelmäßig bis 0,6 überschritten werden mit Anlagen von Stellplätzen, Garagen und ihren Zufahrten. Auf dem Grundstück für sozialen Wohnungsbau, Planstraße „A“ Nr. 28, wird diese Überschreitung bis 0,7 erhöht, um eine oberirdische Stellplatzanlage zu ermöglichen. Die Ausweisung der Stellplätze in einer Tiefgarage wäre aus wirtschaftlichen Gründen nicht angemessen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist die Festsetzung unterschiedlicher Bauweisen erforderlich:

- für Geschossbauten wird eine offene Bauweise
- für Einzel- und Doppelhäuser ist eine offene Bauweise mit der Einschränkung - nur Doppelhäuser und/oder Einzelhäuser zulässig -
- für Kettenhäuser eine abweichende Bauweise (an die nordwestliche Grundstücksgrenze ist anzubauen) festgesetzt.

7.4 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.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In den Bereichen für Einfamilienhäuser (Kettenhäuser/Doppelhäuser/Einzelhäuser) werden die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 2 begrenzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich der beabsichtigte Gebietscharakter tatsächlich einstellt und auch langfristig keine erhebliche Nachverdichtung und somit eine Störung der gewünschten Gebietsprägung zu befürchten ist.

7.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen

Die Verkehrsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt; Dieses sieht die Fortsetzung der im 1. Bauabschnitt realisierten Gestaltung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen / verkehrsberuhigter Bereich vor.

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 konkrete Einfahrtsbereiche festgesetzt.

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

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.

7.8 Leitungsrechte

Die Festsetzung von Flächen für Leitungsrechte dient der Freihaltung der sich dort befindlichen Leitungen und Kanälen sowie der Einhaltung des erforderlichen Schutzabstandes von Nebengebäuden. Bepflanzung sind nicht ausgeschlossen.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Gewerbelärm: Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass bei der am nordöstlichen Rand vorgesehenen Bebauung (IV-V-geschossig) durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Verkehrslärm: Die schalltechnische Untersuchung unterscheidet in eine erste Ausbaustufe mit dem derzeit geplanten Baugebiet Taubenplätze II und der möglichen Erweiterung eines Mischgebietes „Taubenplätze III“. Bei Zugrundelegung der vorliegenden Planung

(Ausbaustufe 1) liegen Teilflächen der Baugrundstücke entlang des Krummen Wegs im Lärmpegelbereich II. Die Planung sieht bereits einen vergrößerten Abstand zum Krummen Weg mit Grünstreifen und Gehweg vor. Zusätzlich ist die erforderliche Lärmreduzierung für die betreffenden Bereiche mit heute üblichen Bauteilstandards (Wände und Fenster) beherrschbar und es sind keine zusätzlichen Aufwendungen erforderlich.

Langfristig werden in Ausbaustufe 2 am südwestlichen Rand (Krummer Weg) des Plangebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 40-45 dB(A) nachts) tags um 1 dB(A) und nachts um 3 dB(A) durch Verkehrslärm überschritten. Aufgrund der angestrebten verdichteten Innenentwicklung ist ein zusätzliches Abrücken der Baukörper von den Erschließungsstraßen nicht vorgesehen. Der Gutachter empfiehlt, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) als Abwägungskriterium heranzuziehen, weil für die Nutzer danach keine unzumutbaren Belästigungen durch Verkehrslärm entstehen. Die 16. BImSchV ist u.a. anzuwenden für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen.

7.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Areals sicherstellen und positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sowie das Landschaftsbild erzeugen. Außerdem erfolgt hiermit eine übergeordnete Vernetzung mit den Grünstrukturen im nördlichen Plangebiet „GE1-Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“. Als ökologische wirksame Maßnahme ist die extensive Begrünung von größeren Flachdächern vorgesehen, welche sich vor dem Hintergrund der hohen Bebauungsdichte gleichzeitig positiv auf das lokale Kleinklima auswirken soll. Aus dem gleichen Grund erfolgt die Festsetzung der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke.

7.11 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass im Wohngebiet trotz der verschiedenen Haustypen und Architekturen insgesamt ein harmonisches 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. Einfriedigungen sind nur aus Metall und / oder Holz zulässig, Kunststoffe hingegen nicht, weil bei diesem Material bekanntlich Umweltbelange entgegenstehen.

8 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 13b BauGB gelten ökologische Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder

zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

8.1 Mensch und Gesundheit

Östlich des Plangebietes grenzt das Areal der Polizeihochschule an. Vormalig wurde die Fläche von der Bereitschaftspolizei genutzt. Für das Bebauungsplanverfahren „Taubenplätzle“ (I) wurde 2003 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung ist aufgrund der geänderten Nutzung des Areals veraltet. Daher wurde eine neue Schalltechnische Untersuchung erarbeitet unter Beachtung der bereits in der Umgebung zur Polizeihochschule vorhandenen Restriktionen. (Heine und Jud, Stuttgart vom 03.08.2020). Mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an der nordöstlichen Bebauung (IV-V-geschossig) können negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ausgeschlossen werden. Details können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Darüber hinaus wurden der Luftlandeplatz sowie der Hubschrauberlandeplatz am Sana-Klinikum in die Untersuchung mit einbezogen. Von diesen Nutzungen gehen im Ergebnis keine – mit dem Wohnen unverträgliche – Beeinträchtigungen aus.

8.2 Tiere und Pflanzen sowie Artenschutz

Das Plangebiet wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere vorliegt.

Mit einer artenschutzrechtlichen Einschätzung des Büros „Seekonzept“ (Überlingen) vom September 2019 wurde dem Gebiet eine unterdurchschnittliche Bedeutung aus naturschutzfachlicher Sicht zugewiesen. Details können dem Gutachten entnommen werden.

8.3 Fläche

Mit der Planung wird dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

8.4 Boden und Wasser

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Altlastverdachtsflächen liegen nicht vor. Mit der Bebauung werden zusätzliche versiegelte Flächen geschaffen.

8.5 Luft und Klima

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine aktuelle Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Dem Gebiet wird eine hohe bioklimatische Bedeutung bescheinigt. Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur wichtige klimaökologische Ausgleichsräume mit einer hohen Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Bauliche Eingriffe sollten unter

Berücksichtigung der grundsätzlichen Klimafunktionen erfolgen und eine gute Durchströmbarkeit der angrenzenden Bebauung angestrebt werden.

8.6 Landschaftsbild

Aufgrund Lage des Gebietes (Wohnbebauung im Süden und Westen, Polizeihochschule im Osten, Gewerbegebiet im Norden) ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt.

8.7 Kultur

Aufgrund des Vorkommens von Gebäuderesten aus römischer Zeit, auf Flächen nördlich der Polizeihochschule, wird im Vorfeld der Erschließungsarbeiten eine Untersuchung seitens des Denkmalamtes (Archäologie) durchgeführt. Ein Hinweis im Bebauungsplan gibt vor, wie mit Funden kultureller Bedeutung umzugehen ist.

8.8 Fazit

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

9 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

R. Adler

Amtsleiter