



STADT BIBERACH

Stadtplanungsamt



**Auslobung Kooperativer Planungsworkshop**  
Städtebauliche Rahmenplanung  
**Baugebiet Hirschberg**  
November 2021

# Inhaltsverzeichnis

|          |   |    |
|----------|---|----|
| <b>A</b> | <b>Allgemeines</b> .....  | 3  |
| 1        | Auslober .....  | 3  |
| 2        | Anlass und Ziel .....   | 3  |
| 3        | Teilnehmer .....  | 3  |
| 4        | Art und Ablauf des Verfahrens .....                             | 4  |
| 5        | Planungsunterlagen .....  | 5  |
| 6        | Planungsleistungen .....  | 6  |
| 7        | Beurteiler der Planungsarbeiten und Beurteilungskriterien ..... | 7  |
| 8        | Termine .....   | 9  |
| <b>B</b> | <b>Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben</b> .....             | 10 |
| 1        | Planbereich und Topographie .....                               | 10 |
| 2        | Planungsrecht .....   | 10 |
| 3        | Städtebau .....   | 11 |
| 4        | Klima und Energie .....   | 12 |
| 5.       | Freiraum und Grün .....   | 13 |
| 6.       | Erschließung .....  | 13 |
| 7.       | Zusammenfassung der Planungsvorgaben.....                       | 15 |
| <b>C</b> | <b>Anlagen</b> .....  | 16 |

## **A Allgemeines**

### **1 Auslober**

Auslober ist die Stadt Biberach. Die Betreuung des kooperativen Planungsworkshops und der Versand der Unterlagen erfolgen durch das

Stadtplanungsamt

Museumstraße 2

88400 Biberach

Tel.: 07351/ 51271

### **2 Anlass und Ziel**

Mit dem Umzug der Kreisklinik entsteht eine ca. 11 ha große Konversionsfläche in zentraler, innerstädtischer Lage von Biberach. Nach Abbruch der bisherigen Bebauung gehen die Flächen vom Landkreis in das Eigentum der Stadt über und können einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll ein neues, innerstädtisches Wohngebiet „Hirschberg“ entwickelt werden. Für das geplante Wohngebiet, an das Seitens der Bürgerschaft, der Politik und der Verwaltung sehr hohe Erwartungen gestellt werden, soll eine städtebauliche Rahmenplanung durch einen kooperativen Planungsworkshop unter Einbindung von drei erfahrenen Planungsbüros erarbeitet werden. Diese informelle Planung soll Aussagen zur Flächennutzung, zum Freiraum, zur Erschließung und zur städtebaulichen Organisation treffen. Der daraus zu entwickelnde städtebauliche Rahmenplan soll als Grundlage für das anschließende Bauleitplanverfahren dienen.

### **3 Teilnehmer**

Folgende Planungsbüros werden zur Teilnahme an dem kooperativen Planungsworkshop aufgefordert:

1. Hähmig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB / Tübingen
2. CITYFÖRSTER architecture + urbanism / Hannover
3. Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH / Stuttgart

## 4 Art und Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren wird als kooperativer Planungsworkshop mit zwei Kolloquien ausgelobt.

### Ablauf des kooperativen Planungsworkshops

Der kooperativer Planungsworkshop wird unter Einbindung von drei Planungsbüros durchgeführt. Ziel dieses Entwurfsprozesses ist das Sammeln und Diskutieren unterschiedlicher Ideen. Mit der Einbindung von mehreren Planungsbüros wird ein hohes Maß an Kreativität eingesetzt, um im diskursiven Prozess die beste von vielen möglichen Lösungen herauszuarbeiten.

Zugleich soll auf diesem Weg das breite Spektrum der unterschiedlichen Interessen und Meinungen zur Gebietsentwicklung in einen transparenten Diskurs eingebunden werden. Auch der interessierten Öffentlichkeit und den Anliegern wird mit diesem Verfahren die Möglichkeit gegeben, sich in die Planung einzubringen.

#### Kolloquium 1:

Beim ersten Kolloquium stellen die drei Planungsbüros jeweils getrennt ihre ersten Ideen für das Gebiet Hirschberg vor. Aus dem Gesamtgremium heraus können Verständnisfragen gestellt, Anregungen und kritische Anmerkungen gemacht werden. Ziel ist es, in dieser ersten Stufe die Grundidee der Planungsbüros zu verstehen und aus Sicht der fachlichen Expertise bzw. der lokalen Kenntnis heraus zu kommentieren. Was die Büros mit diesen Anmerkungen machen, bleibt ihnen überlassen. Der Verlauf der Diskussion wird protokolliert und allen Beteiligten zur Verfügung gestellt. Die Vertreter der Planungsbüros können in diesem ersten Kolloquium die Vorstellung der anderen Büros mitverfolgen, auch die sich daran anschließende Diskussion. Hiermit werden weitere Impulse für die Entwurfsbearbeitung generiert. Pro Arbeit wird ca. 1 Stunde Vorstellung und Beratung kalkuliert.

#### Kolloquium 2:

Nach einer Überarbeitungsphase stellen die Planungsbüros ihre überarbeiteten Vorentwürfe vor. Daran schließt sich der Austausch mit dem Gremium an. Auch hier werden Verständnisfragen gestellt, Anregungen gegeben und kritische Anmerkungen gemacht. Der Verlauf der Diskussion wird protokolliert und allen Beteiligten zur Verfügung gestellt.

In dieser zweiten Stufe hören die Vertreter der Planungsbüros nur die Kommentare zu ihren Vorschlägen. Die Inhalte und die Diskussion zu den anderen Beiträgen sind für sie nicht zugänglich.

Im Anschluss an die Diskussion der drei Beiträge werden in enger Abstimmung mit dem Expertengremium und dem Beraterkreis zwei Ansätze ausgewählt, die in der Folge weiter zu bearbeiten sind.

Einbindung Gemeinderat:

Die von den Planungsbüros zum zweiten Kolloquium überarbeiteten Lösungen und die im Kolloquium erfolgte Auswahl von zwei Lösungsansätzen werden dem Bauausschuss/Gemeinderat vorgestellt. Er entscheidet über die Freigabe von zwei Lösungsansätzen, die weiter ausgearbeitet werden sollen. Das Gremium kann auch abweichend von der Beschlussempfehlung des Expertengremiums und der Beobachter entscheiden.

Jurysitzung:

Zum Abschluss des Workshopverfahrens werden die verbliebenen beiden Beiträge nach einer erneuten Überarbeitungsphase der Expertengruppe und den Beobachtern ohne Teilnahme der Planungsbüros vorgelegt. Die Vertreter der Planungsbüros treten nicht mehr in Erscheinung, um die Jury durch die Art ihrer Präsentation nicht zu beeinflussen.

Die Beiträge werden gemeinschaftlich diskutiert, schließlich durch das Expertengremium unter Nutzung des Stimmrechtes in eine Reihenfolge gebracht. Ziel ist es, einen Beitrag zu identifizieren, der Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung sein soll.

Dieses Ergebnis wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt, der final entscheidet, ob er dem Votum des Expertengremiums folgt oder eine andere Reihenfolge vorzieht.

## **5 Planungsunterlagen**

Die von dem Stadtplanungsamt Biberach zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen bestehen aus:

- den Allgemeinen Bedingungen (Teil A der Auslobung)
- den Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Teil B der Auslobung)
- den Anlagen (Teil C der Auslobung)

Anlage 1: Ablaufschema kooperativer Planungsworkshop

Anlage 2: Plan – Planungsvorgaben

Anlage 3: Plan – Höhenlinien und künftiges Gelände

Anlage 4: Gutachten

- Biotopstrukturen Artenschutz
  - Baugrundgutachten
  - Schalltechnische Untersuchung
  - Entwässerungskonzept
- dem Modell M 1:500

## 6 Planungsleistungen

### 1. Kolloquium

Für das erste Kolloquium werden keine starken Regulierungen vorgegeben. Die Büros können den Umfang ihrer Arbeiten frei entscheiden. Die Beiträge werden analog und digital als PDF-Datei auf Datenträger zur Verfügung gestellt.

Die Planungen sollten zu den folgenden Punkten Aussagen treffen:

- Darstellung der Leitidee/Leitlinien
- Bauliches/räumliches bzw. städtebauliches Konzept im M 1:500
- Nutzungskonzept
- Erschließungskonzept
- Freiraum- und Umweltkonzept
- Darstellung im Modell
- Textliche Erläuterung des Konzeptes
- Digitale Präsentation des Konzeptes im Format PDF

### 2. Kolloquium

max. 4 DIN A0 im Hochformat sowie digital als PDF-Datei auf Datenträger

- Darstellung der Leitidee/Leitlinien
- Städtebauliches Konzept im M 1:500 (Dartstellung der Baukörper, Geschossigkeiten, Nutzungen, öffentlicher und privater Freiräume, Verkehrsflächen, Flächen für den ruhenden Verkehr, Anbindung des Plangebiets an die Umgebung)
- Vertiefungsbereiche (Ausschnitt) M 1:250 (insbesondere Darstellung zum Umgang mit der Topographie, Freiraumgestaltung, Erschließung)
- Schemaschnitte in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung M 1:500
- Piktogramme zu Nutzung, Freiraum, Erschließung und Parken
- Berechnungstabelle städtebauliche Kenndaten
- Modell M 1:500 (Grundmodell wird von der Stadt gestellt)
- Erläuterungstext mit Angaben zur Nachhaltigkeit
- Textliche Erläuterung des Konzeptes (getrennt von den Plänen, max. 2 Seiten DIN A4)
- Digitale Präsentation des Konzeptes im Format PDF

### 3. Überarbeitung

max. 4 DIN A0 im Hochformat sowie digital als PDF-Datei auf Datenträger

In der zweiten Überarbeitung sollen alle zum zweiten Kolloquium geforderten Leistungen unter Berücksichtigung der Anregungen aus dem 2. Kolloquium final ausgearbeitet werden.

## **7 Beurteiler der Planungsarbeiten und Beurteilungskriterien**

### Experten mit Stimmrecht (8 Personen)

Das Expertengremium, das den Workshop begleitet, setzt sich aus den folgenden Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern und Fachleuten der Wohnungswirtschaft zusammen.

- Frau Professor Burgstaller, Herr Professor Theilig, Herr Architekt Huber (Mitglieder Gestaltungsbeirat Biberach)
- Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Kaiser (Büro silands, Ulm)
- Baubürgermeister Kuhlmann, Erster Bürgermeister Miller (Stadt Biberach)
- Herbert Singer (Sozialbau Kempten Wohnungs- und Städtebau GmbH)
- Paul Grimm (Firma Grimm, Maselheim)

### **Beobachter /Berater (16 Personen)**

Die Beobachter und Berater bringen sich aktiv in die Diskussion ein. Das Expertengremium ist aufgefordert, die Anregungen und Fragen aus dieser Gruppe in den Entscheidungsprozess einzubinden. Die Gruppe setzt sich aus zusammen aus

- Oberbürgermeister Zeidler
- jeweils einem Vertreter der Gemeinderatsgruppierungen
- 5 Bürgerinnen und Bürgern, zufällig gelost aus einer Gruppe der Nachbarschaft
- 5 Bürgerinnen und Bürgern, zufällig gelost aus der allgemeinen Öffentlichkeit

### Sachverständiger Berater (3 Personen)

- Herr Adler, Leiter Stadtplanungsamt
- Herr Münsch, Leiter Tiefbauamt
- Frau Emmel, Leiterin Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung

### Moderation

Herr Prof. Künzel (Mitglied des Gestaltungsbeirates Biberach)

## Beurteilungskriterien

Die Beurteilungskriterien geben eine allgemeine Orientierung, nach denen alle Arbeiten gleichwertig verglichen werden können. Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Wertung dar.

- Formalleistungen
  - Berücksichtigung der Zielvorstellung und Rahmenbedingungen (Leistungs- und Programmfüllung)
- Städtebauliches Konzept
  - Städtebauliche Idee (Organisation)
  - Entwicklungs-, Nutzungs- und Gestaltungskonzept
  - Einfügung in die Gesamtsituation der Stadt und Anbindung an die bestehende Bebauung (Städtebauliche und naturräumliche Verflechtung)
  - Gestaltung der Einzelbereiche
  - Raumbildung, Erlebbarkeit, Orientierung
  - Vielfalt des Wohnungsangebots und Wohnwert
  - Umgang mit der topographischen Situation
- Freiraum- und Umweltkonzept
  - Qualität des Freiflächenkonzepts
  - Nutzungsmöglichkeiten und Vielfalt der Grün- und Freiflächen
  - **Integration und Erhalt vorhandener, wertvoller Vegetationsstrukturen**
  - Integration von Flächen für umweltbezogene Aspekte
  - Umgang mit der topographischen Situation
- Erschließungskonzept
  - Förderung einer umweltgerechten Mobilität
  - Förderung des Miteinanders aller Mobilitätsformen
  - Qualitativ hochwertige Angebote für alle Formen der Mobilität
  - Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr
- Wirtschaftlichkeit
  - Flächenausnutzung
  - Erschließungsaufwand
  - Durchführbarkeit in Bauabschnitten
  - Flexibilität, Realisierbarkeit sowie Wirtschaftlichkeit

## 8 Termine

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| Ausgabe der Auslobungsunterlagen      | 16. November 2021  |
| Ortstermin Begehung Grundstück        | 22. November 2021  |
| 1. Kolloquium                         | Januar 2022        |
| Überarbeitung I                       | (6 Wochen)         |
| 2. Kolloquium                         | März 2022          |
| Vorstellung/Freigabe Gemeinderat      | März/April 2022    |
| Überarbeitung II                      | Mai 2022 (6Wochen) |
| Jurysitzung / Fixierung der Rangfolge | Ende Mai 2022      |
| Beschlussfassung Gemeinderat          | Juni/Juli 2022     |

### Rückfragen

Für allgemeine Rückfragen besteht die Möglichkeit diese an dem geplanten Ortstermin (Begehung des Plangebiets) am 22. November 2021 zu stellen.

Rückfragen zur Auslobung können schriftlich gestellt werden. Sie müssen bis Mitte Dezember 2021 unter folgender E-Mail-Adresse eingegangen sein: [A.Spranz@Biberach-Riss.de](mailto:A.Spranz@Biberach-Riss.de).

## **B Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1 Planbereich und Topographie**

#### Lage, Abgrenzung und Topographie des Plangebiets

Das ca. 11 Hektar große Plangebiet liegt im Westen der Stadt Biberach und ist ca. 1 Kilometer von der historischen Altstadt entfernt. Das ehemalige Krankenhausareal ist geprägt durch seine vorhandenen Vegetationsstrukturen und die stark abfallende Topographie im südwestlichen Bereich. In der direkten Umgebung befinden sich hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Gebiete. Nördlich des Plangebiets grenzt ein Misch- und Gewerbegebiet an und im Süden und Westen wird das Gebiet durch die Bundesstraße 312 (Riedlinger Straße) begrenzt.

In der **Anlage 2** ist ein Übersichtslageplan beigefügt, der neben der Gebietsabgrenzung, die Abgrenzung der Bauabschnitte, die wesentlichen Planungsrestriktionen und Zielvorgaben grafisch darstellt. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 11 Hektar, davon werden ca. 8 Hektar als potentielles Bruttobauland definiert.

Die Topographie und die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden maßgeblichen Einfluss auf den städtebaulichen Entwurf haben. Rund 60 % des Baugebietes liegen auf einer nach Westen und Süden geneigten Bergkuppe (570-582,00 m ü. NN), die jedoch nach Westen und Süden von steil abfallenden Hängen bis auf eine Höhe von 542,00 m ü. NN (südwestlicher Geltungsbereich) eingefasst wird.

Bis auf die Riedlinger Straße (Bund) befinden sich alle Grundstücke entweder im Eigentum der Stadt oder des Landkreises. Mit dem Landkreis ist vertraglich vereinbart, dass nach Abriss und Rückbau der baulichen Anlagen die Grundstücke in das Eigentum der Stadt Biberach übergehen.

Aufgrund der umfangreichen Abrissarbeiten, die weit in den Untergrund der Gebäude und Einrichtungen eingreifen, sowie der stark bewegten topographischen Situation, wird das freigeräumte Areal durch verschiedene Höhenniveaus gekennzeichnet sein, die durch Hangkanten, Böschungen und hochwertige Gehölzstrukturen gegliedert sein werden. (siehe Anlage 3)

Dies wird im Rahmen der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Überlegungen eine besondere Chance aber auch Herausforderung sein.

### **2 Planungsrecht**

Für die Umsetzung des geplanten innerstädtischen Wohngebiets „Hirschberg“ ist die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich. Der städtebauliche Rahmenplan soll Grundlage für den neuen Bebauungsplan werden.

### 3 Städtebau

#### Grundsätzliche Ziele Städtebau

Das Baugebiet soll in zwei Bauabschnitten (BA 1 und BA 2) entwickelt werden. Da der BA 1 im Süden zuerst realisiert werden soll, ist für diesen Bereich neben einer unabhängigen Erschließung auch aus städtebaulicher Sicht eine unabhängige Planung zu entwickeln.

Durch den Gemeinderat wurden bereits einige Planungsziele für das Baugebiet Hirschberg festgelegt, die in dem folgenden Text als Grundlage für die städtebaulichen Rahmenplanung zu beachten sind. Zusätzlich werden durch die in dem Teil C (Anlagen) beigefügten Plänen, die wesentlichen zu erhaltenden städtebaulichen Rahmenbedingungen dargestellt.

#### Nutzungsmix

Die zentrale Lage des Gebietes, das gute Nahversorgungsangebot sowie die soziale Infrastruktur in der Nachbarschaft erlauben es, im Gebiet auf ein Nahversorgungszentrum mit privaten und öffentlichen Versorgungsangeboten zu verzichten. Dennoch sollte die Option bestehen, an einem zentralen Punkt, angedockt an einen attraktiven Freiraum bzw. Quartierstreff, gewerbliche und Dienstleistungsangebote zu schaffen.

#### Wohn- und Nutzungsangebote

Das Gebiet „Hirschberg“ ist als Wohngebiet mit einem breiten Fächer an Wohnungsangeboten vorgesehen. Als Richtgröße für dieses Gebiet werden 40 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland angestrebt. Bei einem Flächenumgriff von ca. 8 ha Bruttobauland entspricht dies ca. 350 Wohneinheiten.

- Richtgröße: 350 Wohn- und Hauseinheiten im Gebiet

Für das Plangebiet sind drei Wohnformen vorgesehen, die prozentuale Verteilung der einzelnen Wohnformen gliedert sich wie folgt:

Mehrfamilienhausbau:

- Richtgröße Anteil Mehrfamilienhausbau: ca. 30 % Bruttobaufläche bzw. ca. 220 Wohneinheiten (bei 87,5 Wohneinheiten/ha Bruttobaufläche).

Terrassenartige Bebauung mit Bungalows, Gartenhof- und Atriumhäusern, Ketten-, Reihen- und Doppelhäuser:

- Richtgröße Einfamilienhaus kompakt (Reihen-, Ketten-, Gartenhof-, Atriumhaus, Bungalow etc.): ca. 35 % Bruttobaufläche bzw. ca. 70 Hauseinheiten (bei 24 Hauseinheiten/ha Bruttobaufläche).

Freistehende Einfamilienhäuser

- Richtgröße Anteil freistehendes Einfamilienhaus: ca. 35 % Bruttobaufläche bzw. ca. 35 Hauseinheiten (bei 12 Hauseinheiten/ha Bruttobaufläche).

#### 4 Klima und Energie

Die Stadt Biberach hat ambitionierte Klimaschutzziele, die im Rahmen des European Energy Awards weiterentwickelt werden und regelmäßig auf dem Prüfstand stehen. Mögliche CO<sub>2</sub> Einsparungen sollten in allen städtischen Handlungsfeldern genutzt werden und die Planung integriert werden.

So soll das Baugebiet Hirschberg zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Baugebiet werden. Diese Neutralität bezieht sich hauptsächlich auf die Energieversorgung des Baugebiets. Der Städtebau soll die Voraussetzungen für einen geringen Energiebedarf und für die Versorgung der Häuser mit erneuerbaren Energien schaffen. Dies kann bspw. sein:

- die Kompaktheit der Gebäude (günstiges A/V – Verhältnis – Außenwandfläche zu Gebäudevolumen)
- die überwiegende Ausrichtung der Gebäude nach Süden (Südost bis Südwest)
- Dachformen, die den Einsatz der Solarenergie ermöglichen/erleichtern
- Konzentration des Geschosswohnungsbaus zur Erzielung einer hohen Wärmedichte und zur Ermöglichung einer Nahwärmeversorgung
- Schaffung einer Infrastruktur für Elektromobilität
- gute Anbindung an den Stadtlinienverkehr
- Schaffung attraktiver Fuß- und Radwege

Parallel zur städtebaulichen Rahmenplanung wird in einer Machbarkeitsstudie untersucht, welche Energiekonzepte wie z.B. Nahwärmenetze im Gebiet möglich sind. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie können, dann in die städtebauliche Rahmenplanung einfließen.

## 5. Freiraum und Grün

Das Gebiet ist aufgrund seiner Topografie mit einem zur Riedlinger Straße hin bis zu 40 Meter abfallenden Hang und seiner ausgeprägten parkartigen Vegetation äußerst strukturiert. Es finden sich strukturreiche und zusammenhängende Laubhangwälder, Feldgehölze, Solitär- und Alleebäume, Rasenflächen und Gartenanlagen. Ökologisch von besonderer Bedeutung ist ein Streuobstwiesenbereich in Südwesthanglage.

Die ökologische Bedeutsamkeit der vorhandenen Gehölzstrukturen lässt sich in ihrer artenschutzrechtlichen Funktion begründen. Sie dienen als Leitlinien zur Orientierung, zur Biotopvernetzung, und als innerstädtisches Jagdhabitat für Fledermäuse. Auch für Vögel stellen die vorhandenen Gehölze einen wichtigen Lebensraum dar. Hier wurde eine durchschnittliche und für diesen Lebensraum typische Artenvielfalt festgestellt. Außerdem wurden Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse in den Schrebergärten am Rand des Planungsgebiets festgestellt.

Aus dieser Bestandserhebung lassen sich ökologisch hochwertige Bereiche ableiten, die bei einer städtebaulichen Entwicklung des Areals zu berücksichtigen sind. Diese sind in Anlage 2 als „Bestand: ökologisch hochwertige Strukturen“ dargestellt. Diese Bestände und die parkartige Landschaft stellen eine besondere Qualität des künftigen Baugebiets dar. Neben dem Erhalt der als Biotop markierten Bereiche, soll bei der Planung eine umfassende Einbindung der vorhandenen Vegetationsstrukturen in das Bauland berücksichtigt werden.

## 6. Erschließung

### Bestehende und zu erhaltende Infrastruktureinrichtungen

Die bestehenden baulichen Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Wege, Abwasserkanäle, Strom-, Gas, Wasserleitungen, etc.) werden komplett zurückgebaut, inkl. Parkdeck. Nicht eingeschlossen ist die Ziegelhausstraße bis zum Wendehammer, die für die zukünftige Erschließung genutzt werden kann. Zudem sollen einzelne Fuß- und Radwege erhalten werden (Anlage 2).

### Entwässerung

Das Baugebiet Hirschberg kann an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen werden. Das Regenwasser kann in gedrosselter Form (Retention) über einen neuen Regenwasserkanal in den Wolfentalbach abgeleitet werden. Die hierfür notwendigen Retentionseinrichtungen sind in das Freiraumkonzept zu integrieren. Sofern innerhalb des Plangebiets eine teilweise Versickerung möglich ist, können die Retentionseinrichtungen vor der Einleitung in den Wolfentalbach verkleinert werden.

### Kfz-Verkehr

Der BA 2 wird über die Ziegelhausstraße erschlossen.

Das Wohngebiet im BA 1 kann von Süden, über einen Anschluss an den Kreisverkehr in der Riedlinger Straße erschlossen werden.

Eine Verbindung für den allgemeinen Kfz-Verkehr zwischen Riedlinger Straße und der Ziegelhausstraße durch das neue Wohnquartier wird nicht vorgesehen. Eine Notverbindung wird berücksichtigt. Eine richtlinienkonforme Straßenverbindung von Süd nach Nord durch das Gebiet wäre mit erheblichen Geländeeinschnitten und hohem Kostenaufwand verbunden und nähme zusätzlich potentielle Bauflächen in Anspruch.

#### **ÖPNV**

Für eine optimale Erschließung soll der Bus, wie früher, über die Ziegelhausstraße in das Gebiet hineinfahren, im Gebiet halten und dann wieder über die Ziegelhausstraße hinausfahren.

Weiterhin soll bei der Planung die vorhandene Bushaltestelle an der Riedlinger Straße berücksichtigt werden.

#### Radfahrer und Fußgänger

Es soll eine engmaschige Anbindung der Rad- und Fußwege an die Umgebung erreicht werden. Im Übersichtsplan (Anlage 2) sind die entsprechenden Verbindungen dargestellt. Analog anderer Baugebiete wird im Baugebiet mindestens eine Tempo-30-Zone festgesetzt, sodass der Radfahrer im Wohngebiet auf den Straßen mitfährt. Separate Radwege im Gebiet sind damit nicht notwendig. Es ist mindestens eine Wegeverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des neuen Wohngebietes zu berücksichtigen. Die topographisch bedingten Höhenunterschiede sind eine besondere Herausforderung. Die zu erhaltende Steige kann hierfür herangezogen werden.

#### **Parkierung**

Bei den Wohnbaugrundstücken ist das Parken am Haus vorgesehen. Der Stellplatzschlüssel beträgt 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit.

#### Lärmvorbelastung

Entlang der Riedlinger Straße und des Hangbereiches ist von hohen Lärmimmissionen auszugehen (siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung). In der Anlage 2 sind die von der Lärmpegellinien eingezeichnet, diese zeigen den von einer Bebauung freizuhaltenden Bereich auf. Die lärmbelastete Situation am Hangbereich soll bereits bei der Planung durch sinnvoll städtebauliche Ansätze wie der Wahl der Haustypologien gewürdigt werden.

## 7. Zusammenfassung der Planungsvorgaben

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes für das Gebiet „Hirschberg“ sind folgende städtebauliche und programmatische Vorgaben und Ziele zu berücksichtigen.

- weitestgehender Erhalt der hochwertigen Vegetationsstrukturen. Neben dem Erhalt der als Biotop markierten Bereiche erfolgt eine umfassende Einbindung der vorhandenen Vegetationsstrukturen in das Bauland.
- getrennte Zufahrten über Ziegelhausstraße (Nord) und Kreisverkehr Riedlinger Str. (Süd)
- keine Durchbindung der Erschließungsstraße. Eine Notverbindung wird berücksichtigt.
- enge Vernetzung der Geh- und Radwege mit der Nachbarschaft
- Stadtquartier in höherer Dichte (40 WE/Bruttobauland) -> ca. 350 WE/HE
- Mischung Mehrfamilienhaus ca. 30 %, Einfamilienhaus kompakt ca. 35 %, Einfamilienhaus locker ca. 35 % des Bruttobaulandes
  - d.h. ca. 220 Wohneinheiten in Geschossbauten
  - ca. 70 Hauseinheiten als kompakte Einfamilienhäuser
  - ca. 35 freistehende Einfamilienhäuser
- CO2 neutrales Wohngebiet (< KfW 55 Standard, Nutzung PV, NW-Netz etc.)
- Berücksichtigung der Lärmimmissionen

## **C Anlagen**