

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes "Hühnerfeld-Süd - Änderung"

1. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine ca. 2,7 ha große Fläche im Südwesten von Biberach im Stadtteil Mittelberg-Hühnerfeld. Im Norden wird das Plangebiet durch den Ortsrandweg des Wohngebietes „Hühnerfeld“ und im Süden durch den Feldweg 790/2 begrenzt. Im Osten bildet die Fahrbahn der Rindenmooser Straße und im Westen die Tennisanlage Hühnerfeld die Abgrenzung.

Das Plangebiet liegt im Verflechtungsbereich zwischen bebauter Ortslage und Außenbereich und wird zur Zeit durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die Erschließung wird über die Rindenmooser Straße geplant. In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets stehen bereits ein kirchliches Gemeinschaftsgebäude und ein Kindergarten.

2. Planungsanlass, Planungsstand und Planungsvorgaben

Der Verein zur Förderung der Waldorfpädagogik plant in Ergänzung zum bereits 1999 errichteten Kindergarten und der Kirche mit Gemeinderäumen die Errichtung einer Waldorfschule. Das Plangebiet liegt innerhalb des 1978 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans Nr. 251 „Hühnerfeld-Süd“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 353 „Waldorf-Kindergarten, Rindenmooser Straße“ vom 09.09.2000, der die Bebauung des Kindergartens vorbereitet hat. Da die Änderung des Bebauungsplanes von „Gemeinbedarfsfläche für einen Schulstandort“ bzw. „Öffentliche Marktfläche mit Parkplatz“ die Grundzüge der Planung nicht berührt wird, kann ein Bebauungsplanänderungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Planung soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Waldorfschule, u.a. auch die Erschließung konkretisieren.

Bei dem Gebiet „Hühnerfeld-Süd - Änderung“ handelt es sich größtenteils um derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. die bestehende Bebauung mit Kindergarten und Kirche. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (4. Änderung) und in der Fortschreibung wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

3. Planungsziele

- Schaffen eines harmonischen Übergangs zwischen Wohnbebauung, Schule und Landschaft.
- Sichern einer leistungsfähigen Zufahrt zur Schule von der Rindenmooser Straße.
- Ortsrandbegrünung als Beitrag zum Landschaftsbild und zur Biotopvernetzung.
- Erhaltung der Blickbeziehung in Richtung Alpen.

4. Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen wird das gesamte Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche für Aus- und Fortbildung, Spiel, Sport und soziale Zwecke bzw. für kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht den gewünschten Spielraum, um auf der Fläche auch eine Sporthalle, Sportflächen oder Versammlungsräume zu verwirklichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze wird aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan „Waldorf-Kindergarten – Rindenmooser Straße“ weitgehend übernommen und mit einem Abstand von 5 m zum bisherigen Ortsrandweg entlang der Bebauung Hühnerfeld weiter entlanggeführt. Dieser ca. 8-10 m breite Abstand zwischen privaten Bauplätzen aus dem Hühnerfeld und der neuen Überbauung sichert über die zusätzliche Festsetzung der Pflanzgebote weiterhin einen attraktiven und begrünten Weg. Zusätzlich werden die Privatgrundstücke durch die um 5 m zurückgesetzte Neubebauung weniger beeinträchtigt. Zum Außenbereich wird die Baugrenze i. d. R. auf einen Grenzabstand von 8 m festgesetzt, um mit Hilfe von Begrünung einen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Die Verengung des Abstands an einer Stelle auf 3 m wird zur Schaffung eines räumlichen Abschlusses des Schulbereiches zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit den geringen Werten von einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,2 aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan übernommen. Hierbei wird die Gesamtgröße des Plangebietes berücksichtigt und eine geringe Verdichtung entsprechend dem angrenzenden Wohngebiet festgesetzt. Überschreitungen der Grundflächenzahl für Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen werden ausnahmsweise zugelassen. Als Bauweise wird eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung zugelassen, um den Schulträger möglichst wenig einzuschränken.

Es werden 3 gestaffelte Gebäudehöhen mit von max. 596,7 m ü. NN, was einer Überbauung von ca. 12 m über Geländehöhe entspricht und abgestuft zum Wohngebiet auf 9 m Höhe festgesetzt. Für die nordöstliche, bereits bebaute Ecke werden die bisherigen Festsetzungen mit einer max. Gebäudehöhe von 589,0 m ü. NN übernommen, um den Anwohnern Planungssicherheit zu geben.

4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Waldorfschule, des Kindergartens und der kirchlichen Gebäude erfolgt direkt über eine noch auszubauende Zufahrt von der Rindenmooser Straße. Hierfür soll der Feldweg auf einem ca. 80 m langem Abschnitt auf eine Fahrbahnbreite von 5,5 m + 0,5 m Bankett + 2,5 m breitem Gehweg ausgebaut werden. Diese Fahrbahnbreite wird von der unteren Verkehrsbehörde als notwendig angesehen, da es zu Schulbeginn und Schulsechluss zu viel Bringe- und Abholverkehr der Eltern kommen wird. Aus diesem Grund muss auch auf dem Schulgrundstück eine Wendeschleife für den Bringe- bzw. Abholverkehr vorgesehen werden. Wird die Zufahrt zu schmal oder eine unzureichende Wendemöglichkeit gebaut, so ist mit Anhalte- und Wendevorgängen auf der Rindenmooser Straße oder einer Verlagerung des Abhol- und Bringverkehrs in die Hühnerfeldstraße zu rechnen. Beides sollte aus Sicherheitsgründen, Störung des Verkehrsflusses auf der Rindenmooser Straße und zur Vermeidung von wohngebietsfremden Verkehr verhindert werden. Der an die Erschließungsstraße angrenzende Wirtschaftsweg ist nicht zur weiteren Erschließung vorgesehen. Die Gehwegbreite von 2,5 m resultiert aus den im Endausbau relativ hohen Schülerzahlen auf diesem Hauptzugang zur Schule und der Zuwegung zur Bushaltestelle am Friedhof.

4.4 Freiflächen und Grün

Nach Süden und Osten wird ein 8 m breiter nicht überbaubarer Streifen mit Gehölzpflanzungen und hochstämmigen heimischen Bäumen zur Gestaltung des Übergangs zwischen bebauter und unbebauter Landschaft festgesetzt. Nach Westen wird die Pflanzung die Funktion eines Sichtschutzes zwischen Schulgelände und Tennisanlage übernehmen. Die Pflanzung zum bestehenden Wohngebiet übernimmt sowohl Abstandsfunktion als auch eine Trennfunktion - Zäsur- zwischen Wohn- und Schulnutzung.

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits rechtskräftig überbaubare Flächen handelt ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

4.5 Gestaltungsfestsetzungen

Mit Hilfe des Bebauungsplans werden an bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur noch Freiflächenbeläge (Verringerung der Versiegelung) und Grundstückseinfriedigungen geregelt.

5. Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da die Bebauungsplanänderung keine weiteren Eingriffe vorbereitet, sondern nur im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans weitere an die heutige Situation angepasste Festsetzungen trifft.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung erübrigt sich, da durch die Planung außer der Stadt nur zwei Grundstückseigentümer betroffen sind.

7. Strukturdaten/Flächenwerte:

Der gesamte Geltungsbereich umfasst ca. 26 470 m²

		Bestand /rechtskräftiger Bebauungsplan
1.	Gesamtfläche des Bebauungsplanes	Ca. 26 470 m ²
2.	Flächenanteil Gemeinbedarfsfläche	Ca. 25 440 m ²
3.	Flächenanteil Verkehrsfläche inkl. Verkehrsgrün	Ca. 1 030 m ²

8. Kosten

Die Ausbaukosten des Verkehrsanschlusses werden zu 100 % vom Verursacher übernommen.
Für die Stadt entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die zukünftige Entwässerung sind noch nicht bekannt.

C. Kuhlmann

Fe: 6030 (Original), 61-Fh