

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pfluggasse / Bachgasse“

Plan des Stadtplanungsamtes Nr.888/11 Index A vom 10.12.2007

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach § 13a BauGB.

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Biberacher Altstadt. Es wird begrenzt durch die Pfluggasse im Osten, die Bachgasse im Westen, den Ortsweg Flst.-Nr. 119/10 im Norden und den Ortsweg Flst.-Nr. 119/5 im Süden.

2. Planungsanlass

Der Inhaber eines am Zeppelinring ansässigen Versicherungsbüros beabsichtigt die Realisierung eines Neubaus aufgrund der Expandierung seines Unternehmens. Zu diesem Zweck erwarb er die Grundstücke Pfluggasse 16, 18, 20 sowie Bachgasse 19 und 21.

Gegenwärtige Situation

Die zu überplanenden Grundstücke waren mit Gebäuden bebaut, die im wesentlichen seit einem längeren Zeitraum leer standen. Die 2-3-geschossigen Gebäude waren, abgesehen von Gebäude Pfluggasse 18 und 20, in einem baulich schlechten bis sehr schlechten Zustand und aufgrund der bestehenden Geschosshöhen eine Umnutzung kaum darstellbar. Die Kosten für eine Sanierung wären unverhältnismäßig gewesen.

Planerische Vorgaben / Planungserfordernis

Für das Plangebiet existiert der Ortsbauplan „Bachgasse / Pfluggasse (Waaghausstraße)“ vom 04.05.1961. Inhaltlich treten hier insbesondere zwei Aspekte in den Vordergrund:

- Festsetzung von Verkehrsflächen im Hinblick auf eine autofreundliche Stadt
- Festsetzung nicht überbaubarer Flächen auf den Flurstücken 119/10, 118/5, und 118/3

Diese Festsetzungen stehen dem geplanten Vorhaben entgegen und widersprechen auch den heutigen, planerischen Zielen. Aus diesen Gründen wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Planungsziele

- Aufhebung der Festsetzungen für Verkehrsflächen, um den historischen Stadtgrundriss nachhaltig zu sichern.
- Ausweisung von überbaubaren Flächen zur Realisierung eines Wohn und Geschäftshauses.

Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Quartier vorhandenen gemischten Nutzungen (Einzelhandel, Eisenwaren und Wohnen), wird das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Um die historisch gewachsene Struktur und Dichte zu sichern, ist es in städtebaulicher und baugestalterischer Hinsicht erforderlich, überbaubare Grundflächen auszuweisen, die z.T. über den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung liegen. Die überbaubaren Grundflächen werden über Baugrenzen definiert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der historische Stadtgrundriss ist geprägt von engen Traufgassen und schmalen Straßen. Die Gebäude stehen oft mehrseitig auf der Grenze, bzw. sind die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen unterschritten. Um die historische Struktur und Dichte wieder zu ermöglichen, wird für das Quartier eine abweichende Bauweise definiert, die bis zu 4-seitige Grenzbauten bzw. Unterschreitungen der nach Landesbauordnung geforderten Mindestabstandsflächen ermöglicht. Die Definition erfolgt ebenfalls über Baugrenzen. Ein Ausgleich für die angestrebte Dichte ist durch großzügige Plätze, Straßenräume und Parkanlagen im Umfeld gewährleistet.

Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen, umgebenden Straßen erschlossen. Die Parkierung erfolgt im Innenbereich des Quartiers. Die erforderlichen Stellplätze werden dort als Garagenstellplätze oder als offene Stellplätze hergestellt. Die offenen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren.

Denkmalschutz

Das Gebäude Bachgasse 25 ist ein Allgemeines Kulturdenkmal (erbaut um 1500) und wird im Bebauungsplan nachrichtlich als Kulturdenkmal nach § 2 i.V. m. § 8 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept sowie die Gestaltungsfestsetzungen berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes.

Gestaltungsfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfluggasse/Bachgasse“ wird die Stadtbildsatzung vom 06.03.1978 angewandt, um eine altstadtverträgliche Gestaltung zu erreichen. Im Einzelfall soll hiervon auch abgewichen werden können, um zeitgemäße architektonische Beiträge zu ermöglichen, die den Rahmen der Stadtbildsatzung in Einzelaspekten verlassen.

Umweltverträglichkeit

Eine Umweltprüfung ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) nicht erforderlich. Von Ausgleichsmaßnahmen für die Beanspruchung derzeit nicht bebauter Flächen ist abzusehen.

Strukturdaten

Gesamtfläche : 1.657 m²

Fläche MI : 1.050 m²

Öffentliche
Straßenverkehrsfläche : 258 m²

Fläche
öffentliche Gehwege : 359 m²

C. Kuhlmann

Fe.: 60-Rü (Original), 61-Wt