

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Pfluggasse / Bachgasse II“

Plan des Stadtplanungsamtes Nr.897/11 Index 1 vom 04.08.2010

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. 119/5 im Norden und die Stadtmauer bzw. den Zeppelinring im Süden.

2. Planungsanlass

Der Eigentümer der Gebäude Pfluggasse 24 und 24/1 beabsichtigt den Abriss und die Neubebauung der beiden Grundstücke. Außerdem liegt der Verwaltung ein Antrag vor, die Bebauung des bestehenden Behördenparkplatzes (Flst. 119 + 121) zu untersuchen.

3. Gegenwärtige Situation

Der Großteil der im Plangebiet befindlichen Grundstücke ist bebaut. Auf den Flurstücken 119 und 121 befindet sich ein Parkplatz mit 18 Stellplätzen für städtische Angestellte. Die bestehenden Gebäude im Quartier sind vorwiegend 2-geschossig und haben in der Mehrzahl steile Satteldächer mit einer Dachneigung von 45- 50°. Die Gebäude weisen eine gemischte Nutzung (Einzelhandel, Wohnen) mit Schwerpunkt Wohnen auf.

4. Planerische Vorgaben / Planungserfordernis

Für das Plangebiet existiert der Ortsbauplan „Pfluggasse-Bachgasse“ vom 20.05.1958. Inhaltlich tritt hier insbesondere der Aspekt der Festsetzung von Verkehrsflächen im Hinblick auf eine autofreundliche Stadt in den Vordergrund.

Diese Festsetzung steht dem geplanten Vorhaben entgegen und widerspricht auch den heutigen, planerischen Zielen. Deshalb wurde die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens notwendig.

5. Planungsziele

- Aufhebung der Festsetzungen für Verkehrsflächen, um den historischen Stadtgrundriss nachhaltig zu sichern
- Sicherung stadtbildprägender Raumkanten durch die Festsetzung von Baulinien
- Ausweisung von überbaubaren Flächen zur Realisierung von gemischt genutzten Gebäuden
- Verbesserung der außenräumlichen Situation zwischen den Gebäuden Bachgasse 31 und Pfluggasse 24/1 auch im Hinblick auf eine bessere Belichtung und Besonnung
- Erhalt der historisch kleinteiligen Baustruktur (maximal 2 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss)
- geschossweise Auskragungen stellen ein historisches Merkmal dar, das auch bei Neubauten angewandt werden kann
- Höhenentwicklung der Gebäude in Anlehnung an den Bestand (Traufhöhe 6.40 m bei 2-geschossigen Gebäuden)
- Bei bestehenden Gebäuden wird die Traufhöhe im Mittel um 30 cm erhöht, um eine energetische Sanierung (zusätzliche Dämmung) zu ermöglichen

6. Planungsinhalte

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der im Quartier und der näheren Umgebung vorhandenen gemischten Nutzungen (Einzelhandel, Eisenwaren, Dienstleistung 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.

Begrenzung der Wohnungsanzahl

Um neben den für die Innenstadt sonst üblichen Etagenwohnungen auch Wohnformen wie das Einfamilienhaus oder das Doppelhaus anbieten zu können, werden bei den Neubauten auf dem Behördenstellplatz maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen (Bachgasse, Viehmarktstraße und Pfluggasse) erschlossen.

7. Denkmalschutz

Die Gebäude Viehmarktstraße 12, Pfluggasse 24 und 24/1 sowie Zeppelinring 36 sind Allgemeine Kulturdenkmale und werden im Bebauungsplan als Kulturdenkmal nach § 2 i.V. m. § 8 Denkmalschutzgesetz dargestellt. Das städtebauliche Konzept sowie die Gestaltungsfestsetzungen berücksichtigen die Belange des Denkmalschutzes.

8. Gestaltungsfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pfluggasse/Bachgasse II“ wird die Stadtbildsatzung vom 06.03.1978 angewandt, um eine altstadtverträgliche Gestaltung zu erreichen.

9. Umweltverträglichkeit

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

10. Strukturdaten

Gesamtfläche : 4764 m²

Fläche MI : 2971 m²

Öffentliche
Straßenverkehrsfläche : 1748 m²

Fläche
öffentliche Gehwege : 45m²

C. Christ