



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 181/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	10.11.2011			
Gemeinderat	Ja	21.11.2011			

### Aufstellung des Bebauungsplanes "Köhlesrain I - 1. Änderung"

#### I. Beschlussantrag

Für den im beliegenden Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 11-067 vom 11.10.2011, markierten Bereich, wird der Bebauungsplan "Köhlesrain I – 1. Änderung" gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

#### II. Begründung

##### Lage / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt auf dem Mittelberg, südwestlich der Biberacher Innenstadt. Es umfasst den gesamten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 239 "Köhlesrain Teil I" vom 18.11.1972. Im Westen wird es begrenzt durch einen Fußweg bzw. die Wohnbebauung Thüringenstraße 15, 17 und Köhlesrain 102, im Norden durch die Thüringenstraße und im Osten durch die Straße Köhlesrain. Südlich schließt die Reihenhausbebauung Köhlesrain 36 - 44 sowie die Straße und Bebauung Köhlesrain 76, 78 und eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatznutzung an.

##### Anlass

Die Evangelische Kirche beabsichtigt, das Grundstück 670/1 zu verkaufen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierfür sollen Teile des Gemeindehauses und Pfarrhauses der Evangelischen Kirchengemeinde abgerissen und eine Wohnanlage für "die Zieglerischen" errichtet werden. Geplant ist eine gemeinsame Nutzung u.a. des bisherigen Kirchraums und einzelner Räume.

Mit diesem Konzept kann sowohl der Wunsch der evangelischen Teilgemeinde "Bonhoefferkirche" nach eigenen Versammlungsräumen als auch die Integration von Behinderten in ein normales Wohnumfeld berücksichtigt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt derzeit ein Gemeindezentrum mit Kindergarten fest. Um die oben gewünschte Bebauung zu ermöglichen, ist eine Bebauungsplanänderung mit neuer Nutzungsfestlegung, aber auch mit einer Anpassung der Baugrenzen und Gebäudehöhen erforderlich. Zur Sitzung werden die Pläne der geplanten Neubebauung und der Bebauungsplanentwurf vorgestellt.

### **Planungsstand / Planungserfordernis**

Im Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich als "Gemeinbedarfsfläche" dargestellt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a handelt, kann der Flächennutzungsplan nach Durchführung des Änderungsverfahrens berichtigt werden. Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 239 "Köhlesrain Teil I" vom 18.11.1972, der mit Fertigstellung des Änderungsverfahrens außer Kraft gesetzt wird.

### **Weiteres Vorgehen**

Es wird ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsberechnung ist nicht erforderlich.

Am 30. 11.2011 ist eine gemeinsame Bürgerinformation der Evangelischen Kirchengemeinde, "der Zieglerschen" und des Stadtplanungsamtes für die Anlieger geplant. Im Anschluss daran, erhalten die Bürger eine Woche lang die Möglichkeit Bedenken und Anregungen vorzutragen. Parallel ist eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

C. Christ

Anlagen