

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Köhlesrain I – 1. Änderung"

(Plan-Nr. 904/44, Index 0, im Maßstab 1:500 vom 09. November 2011)

1. Lage und räumlicher 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.

2. Planungsanlass

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

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Es besteht der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 239 "Köhlesrain Teil I" vom 18.11.1972, der mit Fertigstellung des Änderungsverfahrens außer Kraft gesetzt wird. 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.

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 angepasst werden. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

4. Planungsziele

- Nachverdichtung durch Neuordnung der Bebauung auf dem Gemeinbedarfsgrundstück
- Nachverdichtung als Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung – keine Neuversiegelung von landwirtschaftlichen oder ökologischen Flächen
- Schaffung von Wohnraum mit Integration "behinderter" Menschen in ein normales Wohnumfeld in zentrumsnaher Lage mit guter Busanbindung
- Erhaltung der Versammlungs- und Büroräume der Evangelischen Kirche
- Beibehaltung eines attraktiven Wohnumfeldes durch Erhaltung der öffentlichen Freiflächen und des örtlichen Fußwegesystems

5. Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Anpassung an die bestehende Bebauung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung lässt langfristig auch weitere Umnutzungsmöglichkeiten des Grundstückes zu, die sich jedoch an die umliegende Wohnbebauung anpassen müssen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt. Hierfür wird die Anzahl der Geschosse entsprechend dem Bestand differenziert festgesetzt. Für die Neuplanung wird, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen, eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zugelassen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,2 werden die allgemein gültigen Obergrenzen nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Baugrenzen lassen einen Spielraum für Anbauten zu oder ermöglichen energetische Sanierungen zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz.

5.3 Verkehrsflächen

Die Gebietserschließung erfolgt weiterhin über die Straßen "Köhlesrain" und "Thüringenstraße". Ein Ausbau des Straßen- und Fußwegnetzes ist aufgrund der guten Erschließung nicht erforderlich.

5.4 Freiflächen und Grün

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung des Baugebietes durch Beibehaltung der öffentlichen Grünfläche unterhalb des Spielplatzes vor.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen/ örtliche Bauvorschriften

Damit den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, ohne dass die städtebauliche Einheit verloren geht, wird ein relativ offener, gestalterischer Rahmen vorgegeben, der sich auf wesentliche städtebauliche Elemente beschränkt. Die helle Farbgebung für Dächer bzw. alternativ die Dachbegrünung wird festgesetzt um ein starkes Aufheizen der Dachflächen durch die Sonne zu verhindern und dadurch eine schnelle Auskühlung des Gebietes in den Nächten zu fördern.

Ergänzend erfolgt nur für die privaten Freiflächen die Festsetzung, dass für nicht überbaute Abstell-, Lager und Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, damit die Anreicherung des Grundwasserkörpers mit Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Zur besseren Durchsetzung und aufgrund der Beschränkung auf einige wesentliche gestalterischen Vorgaben werden Bußgelder bei Zuwiderhandlung gegen diese wesentlichen örtlichen Bauvorschriften erhoben.

6. Strukturdaten

	Planung	davon Bestand
1. Gesamtfläche des Bebauungsplanes	ca. 13.380 m ²	13.380 m ²
2. Flächenanteil Wohnbaufläche (bisher teilweise als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt)	ca. 10.866 m ²	10.866 m ²
3. Flächenanteil Gehwege	ca. 1.415 m ²	1.415 m ²
4. Flächenanteil öffentl. Grünfläche	ca. 1.098 m ²	1.098 m ²

7. Umweltbericht

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13 a BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

8. Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung mit Umlegung erforderlich.

C. Christ