

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„Berliner Platz" nach § 13 a BauGB

(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

(Plan Nr.917/44, Index 0 , i. M. 1:200 vom 02.10.2013)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Mittelberg. Es wird im Westen durch den Köhlesrain, im Osten durch die Schlierenbachstraße, im Norden durch die Valenceallee und im Süden durch die vorhandene Bebauung am Berliner Platz begrenzt.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Das Zentrum für Psychiatrie (ZfP) beabsichtigt auf einer Teilfläche des heutigen Berliner Platzes eine Tagesklinik für psychisch kranke Menschen zu realisieren. Hintergrund hierfür ist, dass heute standortnahe dezentrale Versorgungseinrichtungen bevorzugt umgesetzt werden sollen. Neben der Tagesklinik sollen auf dem Grundstück zusätzlich Etagenwohnungen hergestellt werden. In einer Tiefgarage sollen die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Weil ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, der die Fläche als Grünfläche darstellt, wird die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Im Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss angepasst werden. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt. Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Köhlesrain" vom 30.03.1962, der für den betreffenden Bereich eine öffentliche Grünfläche festsetzt. Mit dem Bebauungsplan "Berliner Platz" soll der rechtskräftige Bebauungsplan in einem Teilbereich geändert werden.

4. Gegenwärtige Situation

Das Grundstück ist von drei Straßen umgeben. Insbesondere die im Norden gelegene Valenceallee weist ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Das Baugrundstück ist derzeit als öffentliche Grünfläche mit Rasen, Sträuchern und Bäumen hergestellt. Ein Teilstück der Berliner Mauer, künstlerisch gestaltet, ist auf der Fläche ebenfalls installiert. Aufgrund der unattraktiven Situation wird der Platz heute nur wenig von der Öffentlichkeit genutzt.

5. Planungsziele

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung einer Tagesklinik zur standortnahen Patientenversorgung sowie für stadtnahen attraktiven Wohnungsbau nebst Tiefgarage mit sehr guter Erreichbarkeit.
- Schaffung attraktiver Freiflächen (Tiefgaragendach) mit guter Aufenthaltsfunktion. Die Öffentlichkeit soll über entsprechende Rechte / Dienstbarkeiten diese Flächen nutzen können.
- Verbesserung der verkehrlichen Situation ggf. durch einen Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Valenceallee, Schlierenbachstraße / Mittelbergstraße.

6. Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ ausgewiesen, um die Realisierung der geplanten Nutzungen zu ermöglichen. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben erfolgt, um eine Nachverdichtung für innerstädtisches hochwertiges Wohnen zu erreichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird über

- die Grundflächenzahl (überbaubare Fläche in Prozent)
- die Geschossigkeit
- die Gebäudehöhe (Oberkante in Meter)

definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung und ermöglicht so eine angemessene Grundstücksausnutzung.

Mit Garagen, Stellplätzen und Zufahrten darf diese Grundfläche bis 0,8 überschritten werden, wenn eine extensive Begrünung und eine landschaftsgärtnerische Gestaltung des Tiefgaragendaches erfolgt.

Die festgesetzte Geschossigkeit (vier Vollgeschosse für die Tagesklinik und sechs Vollgeschosse für den Wohnungsbau) fügen sich in städtebaulicher Hinsicht in das Umfeld ein.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird ein Rahmen geschaffen, der zum Einen eine städtebauliche Ordnung vorgibt und zum Anderen genügend Spielraum für die Ziele der Bauwilligen lässt.

6.3 Verkehrsflächen/Parkierung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen (Valenceallee, Mittelbergstraße und Schlierenbachstraße) erschlossen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage soll über die Schlierenbachstraße erfolgen. Die vorhandenen öffentlichen Stellplätze auf dem Grundstück am Köhlesrain können temporär (während der Baumaßnahme) nicht genutzt werden. Sie sollen auf dem Dach der Tiefgarage wieder hergestellt werden.

6.4 Freiflächen und Grün

Im Bebauungsplan wird eine extensive Begrünung der Tiefgarage festgesetzt, um eine ansprechende Außenraumgestaltung zu erreichen. Die Freifläche wird mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belegt, um der Öffentlichkeit die Nutzung dieses Freiraumes zu ermöglichen.

6.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Mit der verhältnismäßig geringen Festsetzungsdichte ist für die Bauwilligen ein großer Gestaltungsspielraum gegeben. Über einen Architektenwettbewerb soll eine in funktionaler und gestalterischer Hinsicht hochwertige Lösung der Bauaufgabe gefunden werden.

7. Umwelt

Aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Valenceallee und der Schlierenbachstraße ist das Grundstück durch Verkehrslärm vorbelastet.

Über eine Schalltechnische Untersuchung wird dies verifiziert und die Anforderungen an den Schallschutz in die Fortschreibung der Planung eingearbeitet.

8. Artenschutz

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist noch durchzuführen. Die Ergebnisse werden in die Fortschreibung der Planung eingearbeitet.

9. Klima

Das Plangebiet liegt in günstiger Entfernung zum Stadtzentrum. Eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad über das vorhandene Fuß- und Radwegenetz ist gegeben. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der vorhandenen, nahegelegenen Bushaltestellen an der Valenceallee und an der Schlierenbachstraße ebenfalls sehr gut. Die Infrastruktureinrichtungen der Innenstadt sind auch ohne die Inanspruchnahme des privaten PKW gut zu erreichen.

Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima darstellen, sind von der Planung nicht betroffen.

Die Flachdachflächen der Tagesklinik und des Geschoßbaus eignen sich für Solarenergienutzung (Solarthermie und Photovoltaik). Verbunden mit den heutigen Standards zur Energieeinsparung (Wärmedämmung entsprechend der Energieeinsparverordnung) wird dem Ziel, eine Co₂ - Reduzierung zu erreichen, nachgekommen.

10. Strukturdaten

Gesamtfläche des Plangebiets:	6.208 m ²
Mischgebietsfläche:	2.042 m ²
Verkehrsfläche:	4.166 m ²

11. Bodenordnung

Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Biberach. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

12. Eingriff/Ausgleich

Weil das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Auf einen Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann aus diesem Grund ebenfalls verzichtet werden.

C. Christ

Fe.: 60-Rü (original), 61- Wt