

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2024/110

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	04.07.2024	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	11.07.2024	Beschlussfassung			

Bebauungsplan „Banatstraße / Gaisentalstraße“ - 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss und Billigung Planentwurf

I. Beschlussantrag

1. Der Bebauungsplan „Banatstraße / Gaisentalstraße - 1. Änderung“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m § 13 a BauGB geändert.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, Index 1, wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Banatstraße / Gaisentalstraße“ - 1. Änderung (von 2019). Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die Gaisentalstraße, den Werbasweg, das Flst. 1834/23 und die angrenzende Wohnbebauung am Rudolfsgradweg. Das Areal hat ein Gefälle, die Größe beträgt ca. 1,4 ha.

2. Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Biberach strebt die Erweiterung der Gaisental-Grundschule an. Aufgrund des Zuwachses an Wohnraum der Baugebiete Hauderboschen, Taubenplätze II und der geplanten Baugebiete Hirschberg und der daraus resultierenden steigenden Schülerzahlen ist zukünftig mit einer Vierzügigkeit der Grundschule zu rechnen (von ca. 295 auf ca. 440 Kinder). Diese Prognose wurde vom Regierungspräsidium Tübingen bestätigt.

Eine freiwerdende Fläche wird für eine notwendige Erweiterung der Gaisental Grundschule benötigt. Es sollen neue Räumlichkeiten für die Kinder und das Personal geschaffen werden. Um dem gestiegenen Sportbedarf gerecht zu werden, ist der Neubau einer Gymnastikhalle vorgesehen.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- städtebauliche Nachverdichtung der Gaisental-Grundschule als Maßnahme der Innenentwicklung mit kurzen Wegen zur Schul- und Sportinfrastruktur
- Stärkung der Funktion der Grundschule Gaisental als Bildungsstandort mit entsprechender Infrastruktur für die Familien im Schulbezirk.

3. Bisheriges Planungsrecht

Im rechtswirksamen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Banatstraße / Gaisentalstraße“ - 1. Änderung“ (von 2019) sind für den Änderungsbereich folgende Regelungen erfolgt:

- Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule: „Gaisental-Grundschule“

- Offene Bauweise
- Eine Oberkante mit max. 581,00 m und I oder II Vollgeschossen
- Flachdächer, Pultdächer mit max. 10° Dachneigung
- Flächen für Sport und Spielanlagen
- Öffentliche Grünfläche
- Zu pflanzende einheimische Laubbäume
- Zu pflanzende Wildgehölze

4. Verfahrensart

Bei der Erweiterung der Grundschule im Bestand handelt es sich um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan „Banatstraße / Gaisentalstraße“ - 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die geplante überbaubare Grundstücksfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten kann ausgeschlossen werden.

Durch die gewählte Verfahrensart wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, gleichwohl werden die Umweltbelange in der Planung angemessen berücksichtigt.

5. Gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich umfasst das Gelände der Gaisental-Grundschule, die Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie öffentliche Grünflächen.

Das nähere Umfeld ist in seiner Nutzung heterogen. Es bestehen eine Sonderbaufläche für einen Supermarkt (Flst. Nr. 1834/23), Wohngebiete (mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern) bzw. Gewerbeflächen auf der gegenüberliegenden Seite der Gaisentalstraße.

Der Geltungsbereich liegt an der wichtigen Verkehrsachse der Gaisentalstraße mit guter Anbindung an die K7532 und möglicher Zufahrt zur B30. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Bushaltestellen der städtischen und regionalen Buslinien.

6. Planungsvorhaben

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Flächennutzungsplan 2035 ist der Änderungsbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

7. Planinhalte der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan soll im Bereich der Gaisental-Grundschule, der öffentlichen Grünfläche sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen geändert werden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Art der baulichen Nutzung der Gemeinbedarfsfläche - Schule wird nach Westen erweitert. Im Gegenzug ist im nordwestlichen Teilbereich die bisherige Gemeinbedarfsfläche zugunsten einer öffentlichen Grünfläche zurückgenommen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden erweitert und die Regelungen zur Höhenentwicklung vereinfacht. Im Bereich der geplanten Erweiterung (Flst. Nr. 1834/37) wird künftig ein Vorhaben mit einer maximalen Oberkantenhöhe von 16 m festgesetzt. Im Bereich der bereits bebauten Flächen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 12 m erhöht. Der sich nördlich an die bestehende Sporthalle anschließende Bereich (Sportplatz) bleibt in seiner Oberkantenhöhe mit max. 8 m Oberkantenhöhe unverändert, um eine städtebaulich angemessene Abstufung zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

7.3. Anpflanzen, Bäume und Sträuchern

Die Pflanzbindungen wurden in Hinblick auf die Erweiterungsabsichten und die Situation im Bestand überprüft. Auf einzelne Pflanzgebote kann verzichtet werden, als Ausgleich wurden jedoch auch neue Pflanzgebote aufgenommen. Einige festgesetzte Bäume (bisher nicht realisiert) entfallen dort, wo die Erweiterung erfolgen wird oder wo Rettungswege erforderlich sind.

8 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Gemäß § 13a BauGB gelten ökologische Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht. Hiervon unberührt bleibt jedoch die Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umwelt- und Naturschutzes beim planerischen Interessenausgleich zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird eine Nachverdichtung eines bebauten Areals ermöglicht, ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet aufgrund des nahezu gleichwertigen Flächentausch zwischen den bisher festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf und den öffentlichen Grünflächen nicht statt.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- oder Wasserrechts. Allerdings befindet sich im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche teilweise eine Altlast. Erforderliche Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

9. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auch überschlägig zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenstehen könnten mit der Folge, dass es an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB mangelt. Die Vollzugshindernisse können sich u. a. aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die Verbote können z. B. im Fall von Gebäudeabbrüchen oder der erstmaligen Überbauung von Flächen erfolgen. Diese Eingriffssituation entsteht somit erst im Zuge konkreter Bauvorhaben.

Die Grundstücke sind bereits bebaut. Aufgrund der intensiven Nutzung und der bestehenden Störeinflüsse durch Emissionen aus der Schulnutzung ist das Plangebiet für seltene und i.d.R störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen tendenziell ungeeignet.

Das Vorkommen besonders geschützter Tierarten, insbesondere von Fledermäusen, kann dennoch nicht mit absoluter Gewissheit ausgeschlossen werden. Selbst bei einer punktuellen Beeinträchtigung im Zuge von einzelnen Bauvorhaben ist die Funktionserhaltung der sonstigen ökologischen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten jedoch sichergestellt, da die Fledermäuse weiterhin Unterschlupfmöglichkeiten in den zahlreich vorhandenen Gebäudealtbeständen finden können. Ein Vollzugsdefizit der Gesamtplanung kann daher ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet.

Roman Adler

Leiter Stadtplanungsamt

Anlage 1 - BP Banatstraße Gaisentalstraße - 2. Änderung - Lageplan Nr. 24-8

Anlage 2 - BP Banatstraße Gaisentalstraße - 2. Änderung - Begründung

Anlage 3 - BP Banatstraße Gaisentalstraße - 2. Änderung - Planteil_A3

Anlage 4 - BP Banatstraße Gaisentalstraße - 2. Änderung - Zeichenerklärung

Anlage 5 - Rechtskräftiger BP Banatstraße Gaisentalstraße - 1. Änd-Planteil_A3

Anlage 6 - Rechtskräftiger BP Banatstraße Gaisentalstraße - 1. Änd- Textteil