

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2018/261

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	17.01.2019	Vorberatung			
Ortschaftsrat Mettenberg	öffentlich	29.01.2019	Vorberatung			
Ortschaftsrat Stafflangen	öffentlich	04.02.2019	Vorberatung			
Ortschaftsrat Ringschnait	öffentlich	05.02.2019	Vorberatung			
Ortschaftsrat Rißegg	öffentlich	05.02.2019	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	21.02.2019	Beschlussfassung			

Flächennutzungsplan 2035 Planungsflächen der Stadt Biberach

I. Beschlussantrag

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Flächenkulisse wird Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Biberach hat das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans 2035 eingeleitet. Alle Mitgliedsgemeinden sind aufgerufen, ihre künftigen Planungsflächen zu melden. Der Beschluss des Vorentwurfs ist für April 2019 vorgesehen, anschließend wird das Beteiligungsverfahren gestartet.

Die Verwaltung hat die bislang für die Stadt Biberach dargestellten Planungsflächen überprüft und gemeinsam mit den Ortsvorstehern Vorschläge für eine Änderung der Flächenkulisse erarbeitet. Bereits berücksichtigt wurden die Ergebnisse der vorliegenden Bauflächenbedarfsnachweise zu Wohnen und Gewerbe. Die neue Flächenkulisse wurde Ende 2018 in den Ortschaftsräten nichtöffentlich vorberaten und ist auf breite Zustimmung gestoßen.

Die künftige Flächenkulisse und die zu streichenden Planungsflächen können mit Anmerkungen der Anlage 1 entnommen werden.

2. Wohnbauflächen

Das Stadtplanungsamt hat in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen (Genehmigungsbehörde), dem Regionalverband Donau-Iller und den anderen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft einen qualifizierten Bedarfsnachweis erarbeitet. Dieser muss im Verfahren nochmals aktualisiert werden, voraussichtlich Anfang 2020. Die aktuelle Fassung wurde dem Bauausschuss im Juni 2018 vorgestellt (DS 2018/094). Im Ergebnis hat die Stadt Biberach bis zum Jahr 2035 einen Wohnbauflächenbedarf von ca. 81,3 ha.

Die bisherigen Wohnbauflächen wurden insbesondere in Hinblick auf ihre städtebauliche Eignung und die Flächenverfügbarkeit überprüft. Es wurde deutlich, dass sich der Umfang der wesentlichen Änderungen in Grenzen hält.

Bezüglich der Verteilung der Bauflächen innerhalb der Stadt und zwischen den Teilorten hat sich die Verwaltung von folgenden Prämissen leiten lassen:

- Das Bevölkerungswachstum soll schwerpunktmäßig in der Kernstadt bedient werden. Hierfür sprechen die kurzen Wege, die gute Versorgung mit Infrastruktur sowie die Möglichkeiten mit verdichteter Bebauung eine flächenschonende Siedlungsentwicklung vorzunehmen.
- Die Teilorte Rißegg und Mettenberg sollen aufgrund der geringen Entfernung zur Kernstadt auch weiterhin eine wichtige Rolle bei der Bereitstellung von Wohngrundstücken spielen.
- In den Teilorten Stafflangen und Ringschnait sollen kleinere Wohngebiete vorwiegend für den örtlichen Bedarf entwickelt werden.
- In jedem Teilort sollen zwei Baugebiete vorgesehen werden, um mit Blick auf den Grunderwerb flexibel agieren zu können.

3. Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen sind aufgrund der i.d.R. erforderlichen gleichgewichtigen Nutzungsmischung schwierig zu entwickeln. Daher sollen diese nur dort ausgewiesen werden, wo dies aufgrund von Immissionskonflikten zweckmäßig ist.

Dies trifft lediglich für die Bereiche Taubenplätzle und Talfeld zu. Beide Flächen sind bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten, wobei die Fläche Taubenplätzle (bisher „Neuer Weiher“) nun deutlich vergrößert werden soll. Hintergrund ist, dass die ursprünglich dargestellten Erweiterungsflächen für die angrenzende Polizeihochschule nicht mehr erforderlich sind und andere Nutzungsoptionen aufgrund der gewerblichen Immissionen vom Gewerbegebiet Flugplatz nicht in Frage kommen.

Beide Gemischte Bauflächen sind jeweils zur Hälfte beim Wohn- und zur Hälfte beim Gewerbebedarf anzurechnen.

4. Gewerbliche Bauflächen

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept der imakomm AKADEMIE GmbH wurde der Gewerbeflächenbedarf für den Zeitraum 2015 bis 2030, also für 15 Jahre ermittelt (DS 301/2015). Die ermittelten Bedarfe können 1:1 auf den Planungszeitraum der FNP-Fortschreibung von 2020 bis 2035 übertragen werden. In Biberach besteht zusätzlich zu den Entwicklungsmöglichkeiten der örtlichen Betriebe auf eigenen Flächen ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 66-68 ha.

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept sieht vor dem Hintergrund der Flächenknappheit vor, dass die kommunalen Gewerbeentwicklungen teilweise konzentriert werden. Vorgeschlagen wird, die Hälfte des Gewerbeflächenbedarfes in den einzelnen Kommunen und die andere Hälfte interkommunal zu entwickeln. Neben dem IGI Rißtal für großflächige Industrieansiedlungen wurden ein bis zwei weitere interkommunale Gewerbegebiete vorgeschlagen. Als Suchräume

wurden hierfür der Bereich am Flugplatz beidseitig der B 312 sowie ein Bereich an der B 30 in Eberhardzell-Oberessendorf lokalisiert. Der Regionalverband beschäftigt sich derzeit im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes ebenso mit beiden Standorten.

Die Verwaltung schlägt vor, den Ansatz interkommunaler Kooperation im gewerblichen Sektor weiter zu verfolgen.

IGI Rißtal

Die Größe des geplanten interkommunalen Industriegebietes Rißtal beträgt 45 ha. Die Stadt Biberach kann mit 25 ha einen großen Teil des gewerblichen Bedarfs rechnerisch einbringen. Entsprechend steht dieser Bedarf nicht für örtliche Entwicklungen zur Verfügung.

IGE Flugplatz

Im Verfahren soll die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebietes westlich der B 312 geprüft werden. Für das interkommunale Gewerbegebiet mit Mittelbiberach wird eine Größe von mindestens ca. 16 ha angestrebt.

Hierzu müsste die Gemeinde Mittelbiberach mit 4 ha die Hälfte ihres Gewerbeflächenbedarfes einbringen. Alternative für Mittelbiberach wäre die komplette Verortung ihres Bedarfes (ca. 8 ha) am Standort Industriestraße, was eine umfangreiche Erweiterung des Gebietes nach Norden zur Folge hätte.

Die Stadt Biberach würde mit 12 ha den restlichen Anteil beisteuern. Hierzu erfolgt die Streichung des östlichen Entwicklungsabschnittes Flugplatz zwischen neuer Kreisklinik und Birkenhard, da ein Grunderwerb aufgrund der Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes auf absehbare Zeit nicht realistisch ist.

Sonstige Gewerbeentwicklung

Um den nachgewiesenen Gewerbeflächenbedarf nicht zu überschreiten, sollen sonstige gewerbliche Bauflächen in den Teilorten zurückgestellt werden. Dies betrifft im Wesentlichen die gewerbliche Entwicklung in Ringschnait, welche jedoch vor Realisierung der Südumfahrung ohnehin nicht in Betracht kommt und zudem immissionsrechtliche Fragen aufwerfen würde (Wohngebiet Sachsen). In Rißegg war bislang keine gewerbliche Entwicklung vorgesehen, in Mettenberg und Stafflangen waren nur Kleinstflächen verortet. Sollten in den Teilorten künftig konkrete Erweiterungsabsichten örtlicher Betriebe vorliegen, wäre jederzeit eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes möglich.

5. Grünflächen

Als Anpassung an bestehende / vor dem Beschluss stehende Bebauungspläne erfolgt die Darstellung von ca. 21 ha Grünflächen, vorwiegend mit der Zweckbestimmung Ökologie (Ausgleich, Retention, Eingrünung etc.). Im Gegenzug sollen ca. 14 ha bislang geplante Grünflächen ohne ökologischen Kontext gestrichen werden.

6. Fazit

Mit der Planung ist die Darstellung von 148,5 ha Bauland unterschiedlicher Nutzung verbunden. Hinzu kommen 20,9 ha Grünflächen, vorwiegend für ökologische Zwecke. Der Umfang der Planungsflächen beträgt somit insgesamt 169,4 ha. Im Falle der interkommunalen Gebiete befindet sich ein Teil dieser Flächen außerhalb der Gemarkungen von Biberach.

Mit den Baugebieten GE 2-Flugplatz, GE-Mittelbiberacher Steige und Breite III befinden sich bereits Flächen in der Größenordnung von 38,7 ha in der konkreten planerischen Umsetzung. Mit

dem künftigen Wohngebiet auf dem heutigen Klinikareal werden zudem 10,9 ha der Konversion zugeführt.

Die vorgeschlagene Flächenkulisse schöpft die in den aktuellen Bauflächenbedarfsnachweisen ermittelten Flächenbedarfe vollständig aus. Flächenausweisungen über dieses Maß hinaus sind aufgrund fehlender Erforderlichkeit i.d.R. nicht genehmigungsfähig.

7. Weiteres Vorgehen

Die Planungen aller Mitgliedsgemeinden werden in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes eingearbeitet. Nach Vorberatung des Planwerks in den gemeindlichen Gremien entscheidet Ende April 2019 der Gemeinsame Ausschuss der VG Biberach abschließend. Daraufhin beginnt das offizielle Beteiligungsverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens besteht die Möglichkeit, die Flächenkulisse nochmals an aktuelle Entwicklungen oder Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens anzupassen.

C. Christ

Anlagen

1 Übersichtstabelle Planänderungen

2 Planungsflächen FNP 2035

3 Planungsflächen FNP 2020