

Begründung

Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften

"Kindertagesstätte Ziegelhausstraße"

(Index 1, im Maßstab 1:500 vom 21.09.2020)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird von der Ziegelhausstraße und der Dunantstraße begrenzt. Das Gelände steigt von Nord nach Süd leicht an, zur Ziegelhausstraße besteht ein Höhenunterschied von bis zu einem Geschoß. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

2 Anlass und Ziele der Planung

Zur Deckung des hohen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen soll an der Ziegelhausstraße kurz- bis mittelfristig eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Für Kinder ab dem 1. Lebensjahr besteht bis zum Schuleintritt ein gesetzlicher Anspruch auf einen Betreuungsplatz (§ 24 Abs. 2 u. 3 SGB VIII).

Gemäß aktuellem Kindergartenbericht verfügt der Stadtteil 2 (Gaisental) derzeit über Kindertageseinrichtungen mit 11 Gruppen und 253 Betreuungsplätzen. Die Geburtenquote ist gegenüber 2017/18 deutlich angestiegen. Im gleichen Zeitraum hat sich auch die Einwohnerzahl um ca. 250 Einwohner erhöht. Diese Erhöhung entspricht ca. 40 Betreuungsplätzen in Kinderkrippen- oder Kindertageseinrichtungen. Bis zum Jahr 2023 ergibt sich im Stadtteil 2 ein Defizit von insgesamt 167 Betreuungsplätzen. Mit dem Kindergarten Hauderboschen entstehen 90 Betreuungsplätze, so dass ein Defizit im Umfang von 77 Betreuungsplätzen verbleibt. Bei diesen Zahlen ist die weitere bauliche Entwicklung im Stadtteil 2 nach dem Investitionsprogramm allerdings noch nicht berücksichtigt.

Die Lage des Standortes an der Ziegelhausstraße ist optimal sowohl in Hinblick auf die Lage im Stadtteil 2, als auch in Hinblick auf die geplante Konversion des Krankenhaus-Areals hin zu einem neuen Wohngebiet. Zudem ist der Standort nachbarschaftsvertäglich, da die Hol- und Bringeverkehre über die Ziegelhausstraße abgewickelt werden.

3 Bisheriges Planungsrecht

Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan „Ziegelhausstraße/Dunantstraße“ (2003) lässt lediglich eine klinikaffine Nutzung, nicht aber eine Kindertagesstätte zu. Im Norden werden bestehende Gehölzstrukturen gesichert. Mit der vorliegenden Planung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Maßnahme geschaffen werden.

4 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. 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

Die Grünflächen sind bislang unbebaut und stellen ein bisher nicht genutztes innerörtliches Entwicklungspotenzial dar. Im Norden befindet sich eine baumbestandene Fläche, die weiterhin gesichert werden soll.

Die nähere Umgebung ist in seiner Nutzungs- und Bebauungsstruktur heterogen. Im Norden schließen gewerblich genutzte Bereiche, im Osten ein Wohngebiet und im Süden eine klinikaffine Nutzung an. Im Westen schließt die Klinik an, die alsbald an den neuen Standort im Hauderboschen umziehen wird. Die Flächen befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum des Landkreises Biberach, teils im städtischen Eigentum.

6 Planungsvorgaben

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

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf Klinik dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens im Zuge der Berichtigung angepasst.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel der Planung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. In Hinblick auf künftige Entwicklungen und Bedarfe können weitere Gemeinbedarfsnutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Ein verträgliches Einfügen des Bauvorhabens in die bestehende Siedlungsstruktur wird gesichert über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5, einer maximalen Geschossfläche von 2.500 m², der Begrenzung der Vollgeschoßzahl auf 3 (2 Geschosse + Sockelgeschoss) mit entsprechender Gebäudehöhe sowie der engen Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen über Baugrenzen.

7.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen

Der Hol- und Bringeverkehr soll soweit möglich über die bisher als Privatstraße klassifizierende Ziegelhausstraße erfolgen, die mit der Planung öffentlich gewidmet wird. Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbots an der Dunantstraße dient diesem Ziel.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Stellplätze und nicht überdachte Lagerflächen sollen aus wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden, um die örtliche Versickerung von Regenwasser zu fördern.

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund des zu befürchtenden Eintrags von Schwermetallen in den Wasserhaushalt unzulässig.

7.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sollen eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Areals sicherstellen und positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima entfalten.

7.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Bauvorschriften werden aus Gründen des Ortsbildes erlassen. Die Vorschriften werden dabei auf wenige, wesentliche Regelungsinhalte reduziert.

Analog zu den Vorgaben für Neubaugebiete sollen die Fassaden in hellen Farbtönen hergestellt werden. Allgemein als störend empfundene Materialien bzw. Materialeigenschaften werden ausgeschlossen.

Entsprechend dem Gebäude der südlich angrenzenden Strahlentherapie wird ein Flachdach festgesetzt.

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.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausgangssituation des bereits überplanten Areals lässt sich Folgendes festhalten:

8.1 Mensch und Gesundheit

Die Nutzung ist mit der Umgebungsnutzung verträglich. Das Gebiet befindet sich auch nicht im Einwirkungsbereich erheblicher Lärmemissionen.

8.2 Tiere und Pflanzen

Das Areal stellt sich überwiegend als Grünland, im Norden als Gehölz bestandene Fläche dar. Im Westen befindet sich eine baumbestandene Böschung zur Ziegelhausstraße. In den Randbereichen befinden sich bestehende Verkehrsflächen.

Der Erhalt der Gehölzgruppe im Norden wird weiterhin gesichert, die baumbestandene Böschung ist bereits im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan ohne Bestandsschutz. Die Planung führt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Baumpflanzungen an der Dunantstraße und der Ziegelhausstraße insgesamt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

8.3 Fläche

Mit der Planung wird die stärkere Ausnutzung eines bislang ungenutzten innerörtlichen Entwicklungspotenzials ermöglicht und somit dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen und ein zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden.

8.4 Boden und Wasser

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,5 verdoppelt sich der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Maßnahme dient der Innenentwicklung, der erhöhte Eingriff ist verhältnismäßig und die Umweltauswirkungen vertretbar.

Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

8.5 Luft und Klima

Für den Verwaltungsraum Biberach liegt eine Stadtklimaanalyse der Fa. GEO-NET vor. Mit der Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die bioklimatische Situation im Plangebiet und der Umgebung zu erwarten.

8.6 Landschaftsbild

Keine erheblichen Auswirkungen.

8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter betroffen. Im Plangebiet befindet sich eine Wasserleitung. Die neue Trasse ist im Zuge des Bauvorhabens festzulegen und die Leitung zu verlegen. Falls erforderlich ist die Leitung mit Schutzstreifen im Grundbuch zu sichern.

8.8 Fazit

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

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, Sanierungen oder der erstmaligen Überbauung von Flächen erfolgen. Diese Eingriffssituation entsteht somit erst im Zuge konkreter Bauvorhaben.

Das Plangebiet wird derzeit gutachterlich untersucht. Nach vorläufigen Erkenntnissen ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen Baumpflanzungen kein Vollzugsdefizit der Planung zu erwarten.

10 Bodenordnung

Die Fläche befindet sich derzeit im Eigentum des Landkreises, Grunderwerb ist erforderlich.

Biberach, 21.09.2020

R. Adler

Leiter Stadtplanungsamt