

Begründung zum

Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbeschwerpunkt Flugplatz/NWU“

(Index 0, im Maßstab 1:2000 vom 25.08.2023)

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 73 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand von Biberach. Das Gebiet grenzt im Südwesten an die B 312, im Nordwesten an den Verkehrslandeplatz Biberach, im Nordosten an das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1901/16, im Südosten an das geplanten Baugebiet Taubenplätzle III sowie im Süden an die bestehende Wohnbebauung „Am weißen Bild“ und die Kleingartenanlage an. Die planfestgestellte, „Nordwestumfahrung“ (K 7532 neu) ist vom Planumgriff ausgenommen.

2 Bestandssituation

Topografisch liegt das Plangebiet auf einer Hochebene der Rißterrassen, wobei die Hochpunkte mit 598 müNN im Nordosten bei der Bereitschaftspolizei, sowie der niedrigste Punkt im Norden am verlegten Neuweihergraben mit 579 müNN liegen. Der Gewannname „Neuer Weiher“, deutet darauf hin, dass ursprünglich im nördlichen Randbereich ein Weiher angelegt war.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wurde in den letzten 10 Jahren verkehrlich erschlossen und teilweise bereits begrünt. Insbesondere wurde der Neuweihergraben an den nördlichen Gebietsrand verlegt. Im Bereich südlich der Nordwestumfahrung (NWU) wurden in größerem Umfang Bauvorhaben umgesetzt bzw. befinden sich derzeit in Umsetzung.

Im Südwesten befindet sich die Reitsportanlage mit ihren Nebeneinrichtungen, im Südosten eine Grünanlage mit Spiel- und Bolzplatz sowie ein Wohngebäude für besonderen Wohnbedarf.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird bislang übergangsweise noch landwirtschaftlich genutzt.

3 Anlass und Ziele der Planung

Für den Gewerbeschwerpunkt südlich des Flugplatzes sowie der weiter südlich angrenzenden Flächen soll auf Basis eines vom Gemeinderat in Jahr 2022 beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes sowie der 2023 beschlossenen Entwurfsplanung zum neuen Grünzug „Flugplatz / Weißes Bild“ neues Planungsrecht geschaffen werden.

Dabei soll der Gewerbegebietsteil südlich der Nordwestumfahrung arrondiert werden, um die konkreten Erweiterungsabsichten der Fa. Liebherr zu ermöglichen. In der Folge muss auch ein Teil der Außenanlagen des Reitvereins verlagert werden. Ebenso bestehen Erweiterungsabsichten der bestehenden Wohnnutzung am Gutenbrunnweg. Schlussendlich ist auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die mit dem Rahmenplan beschlossene Ausdehnung des neuen Grünzuges „Flugplatz / Weißes Bild“ zu schaffen.

Zur Umsetzung des Rahmenplanes und der Planung zum Grünzug ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes und der ortsgestalterischen Bauvorschriften erforderlich.

Hierdurch können auch die Folgen des rechtlichen Mangels (Lärmemissionskontingentierung in den beiden für den Planbereich bislang aufgestellten Bebauungspläne „GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“ sowie „GE 2 – Flugplatz“ behoben werden (vgl. DS 2023/142).

4 Bisherige Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich bestehen bislang die beiden Bebauungspläne „GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“ (2012) sowie „GE 2 – Flugplatz“ (2018).

Als Folge der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 18.02.2021 - 4 CN 5.19) zur Lärmemissionskontingentierung sowie weiterer konkretisierender Urteile der Oberlandesgerichte wurden beide Bebauungspläne rechtsgutachterlich durch die Kanzlei WIRSING Rechtsanwälte GbR beurteilt. Im Ergebnis ist von einer Gesamtnunwirksamkeit beider Pläne auszugehen, da die Anforderungen an eine rechtswirksame Lärmemissionskontingentierung nicht erfüllt werden.

Parallel zu diesem Aufstellungsverfahren erfolgt daher die Aufhebung beider B-Pläne, um den Anschein der Rechtmäßigkeit der Bebauungspläne zu beseitigen.

5 Planungsvorgaben

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

Das Plangebiet ist im kurz vor dem Beschluss befindlichen Flächennutzungsplan 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach als gewerbliche Baufläche, Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen, Sonderbaufläche Reitsport sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Biberach wurde 2015/2016 fortgeschrieben. Im Hinblick auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel soll die Vitalität der Innenstadt durch eine restriktive Ausweisung von Einzelhandelsflächen an den Stadträndern erhalten werden. Dies wird mit der Planung berücksichtigt.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Die Industrieflächen werden vorrangig der Nordwestumfahrung zugeordnet. Die Gewerbeflächen sind nach Südosten orientiert, da der Grünzug im östlichen Bereich eine geringere Ausdehnung als Puffer zwischen den bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen hat.

In den Industriegebietsflächen sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um die Flächen für das produzierende Gewerbe vorzuhalten. Aus demselben Grund sind in den Gewerbegebietsflächen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Weitere Einschränkungen werden bezüglich des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zur Stärkung der Innenstadt vorgenommen.

Auf dem Flurstück 1802 wird im südlichen Teilbereich zur Sicherung der bestehenden Wohngebäude ein allgemeines Wohngebiet mit einer weiteren Baumöglichkeit ausgewiesen. Auf dem privaten Flurstück 1802 besteht eine besondere Wohnanlage für Menschen mit intensivem Pflegebedarf, die perspektivisch erweitert werden soll. Hierzu ist eine Neuabgrenzung des Grundstückes erforderlich.

Die bestehende Reitsportanlage wird als Sondergebiet Reitsport ausgewiesen. Die Freiflächen und Koppeln der Reitsportanlage werden als private Grünfläche „Koppeln“ gesichert.

Im Nordosten des Plangebietes liegt eine bestehende Entsorgungsfläche mit Regenklärbecken und einer Pumpstation für die Niederschlags- und Abwässer der Gewerbe und Industriegebiete.

6.2 Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich um eine der letzten bebaubaren Industrieflächen in der Nähe zur Kernstadt handelt, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine hohe Bodennutzung in dem Gewerbe- und Industriegebiet angestrebt.

Weil im Gewerbegebiet auch kleinere Grundstücksgrößen möglich sein sollen, wird die Gebäudehöhe dort auf ca. 12 m beschränkt. Um den Übergang mit den kleineren Grundstücken hin zu den bestehenden Wohn- und Gewerbeflächen harmonisch zu regeln, sind die max. Gebäudehöhen und Baumassenzahlen zum Grünzug hin niedriger als in dem Industriegebiet.

In dem Industriegebiet südlich der Nordwestumfahrung, mit entsprechend breiter gestaltetem Grünzug, wird eine hohe Verdichtung mit möglichen Höhen bis zu ca. 30 m und Baumassenzahlen von 8,0 ermöglicht.

In dem Industriegebiet nördlich der Nordwestumfahrung sind die maximal möglichen Gebäudehöhen in 2 m- Höhenstufen zum Flugplatz hin entsprechend der seitlichen Übergangsflächen der Landebahnen als maximale Oberkante abgestuft. Es wurde kein zusätzlicher Sicherheitsabstand berücksichtigt, um den Betrieben eine möglichst große Ausnutzung einzuräumen. Dies bedeutet aber gleichzeitig, dass bei Ausschöpfung der Höhen keine Messtoleranzen mehr möglich sind. Die Baumassenzahlen sind mit 8,0 ebenfalls sehr hoch und sollen eine hohe bauliche Nutzung zulassen. Nur auf der nördlichsten an

den Flugplatz angrenzenden Industriefläche wurde mit 6,0 eine geringere Baumassenzahl festgesetzt, da die max. Gebäudeoberkante nur eine geringere Ausnutzung zulässt.

Das Sondergebiet sichert die bestehenden baulichen Anlagen des Reitsports, der Pferdehaltung und Pferdezucht und lässt mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Gebäudehöhe von ca. 12 m klar definierte Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Die Festsetzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ermöglichen eine zweigeschossige Bebauung und passt sich somit an die Bestandsbebauung an.

6.3 Überbaubare Grundstückfläche

Über die großzügig bemessenen Baugrenzen wird eine hohe Flexibilität erreicht, die den Betrieben große miteinander verbundene Produktionshallen ermöglichen soll. Andererseits wird ein Mindestabstand der baulichen Anlagen von 5 m zu den öffentlichen Erschließungsflächen vorgegeben, um dem Straßenraum optisch mehr Raum zu geben.

Zum Grünzug wird ein Abstand von 10m zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze festgesetzt. Zum parallel zur Nordwestumfahrung geführten Radweg beträgt der Abstand 7 m, um eine erdrückende Wirkung der möglichen hohen Gebäude auf den Radweg und die Baumreihe zu verhindern. Zum geplanten Neuweihergraben und den Außenbereichsflächen wird ein Abstand von 10 m zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze festgesetzt, um einen Übergang zur unbebauten Landschaft zu schaffen.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Um innerhalb der bebaubaren Flächen einen harmonischen Gebietscharakter zu erreichen, sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um das Parken auf den öffentlichen Straßen zu reduzieren, sind offene Stellplätze in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Verkehrsflächen

Die Gebietserschließung erfolgt für den motorisierten Verkehr komplett von der Nordwestumfahrung, die mit kreuzungsfreien Anschlüssen an die Riedlinger Straße (B 312) und die Birkenharder Straße (L 283) angeschlossen ist. Mittelfristig wird eine direkte Fortführung der Nordwestumfahrung bis zur B 30 geplant, so dass ein Anschluss an alle klassifizierten Straßen nördlich von Biberach bestehen wird.

Das südlich der Nordwestumfahrung liegende Industrie- und Gewerbegebiet wird über zwei T-Einmündungen mit Linksabbiegespuren erschlossen. An der östlichen Zufahrt erfolgt die Erschließung über zwei kurze Straßenabschnitte mit LKW-Wendeplatten am Ende. Auf beiden Seiten sind Fußgängerwege vorgesehen.

Das nördlich der Nordwestumfahrung liegende Industriegebiet wird auch über zwei T-Einmündungen mit Linksabbiegespuren erschlossen. Diese zwei kurzen Straßenabschnitte enden ebenfalls jeweils mit LKW-Wendeplatten am Ende. Die östliche Stichstraße ist über einen Wirtschaftsweg nach Osten angebunden und bietet somit eine alternative Notanfahrbarkeit für die Feuerwehr an. Der geplante Straßenquerschnitt gliedert sich in einen einseitigen Gehweg und beidseitig mit Bäumen gegliederte Parkplatzstreifen.

Durch die insgesamt sehr reduzierte innere Erschließung entstehen sehr große, zusammenhängende Grundstücke.

Für Rad- und Fußgängerverkehr besteht zusätzlich zu den parallelen Geh- und Radwegen entlang der B 312, der L 283 und dem Radweg auf der nördlichen Seite der Nordwestumfahrung die Möglichkeit, die Wirtschaftswege als Geh- und Radwege zu nutzen. Über dieses zusätzliche, attraktive Wegenetz soll auch der Naherholungswert für die Anwohner gesichert werden.

In Verlängerung des "Krummen Weges" nach Norden wird wegen der Verlängerung der Buslinie aus dem "Weißen Bild" bis in das Gewerbegebiet eine Anbindungsstrecke gesichert. Für den motorisierten Individualverkehr (mIV) oder Güterverkehr ist die Benutzung der Strecke nicht zulässig.

Im Nordosten grenzt der Flugplatz an das Plangebiet. Da bisherige Flugplatzflächen zukünftig als Industrieflächen in Anspruch genommen werden, wird eine neue Abgrenzung des Flugplatzes erforderlich. Der Flugverkehr führt zu Einschränkungen in der Höhenentwicklung und zu Lärmemissionen auf den nordwestlichen Grundstücken.

Im Südosten ist auf dem Flurstück 1828 eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Diese Stellplätze dienen den Besuchern des neuen Grünzuges sowie dem direkt angrenzenden Spielplatz.

6.6 Freiflächen und Grün

Der Bebauungsplan sieht eine Begrünung des Gewerbe- und Industriegebietes mit Straßenbäumen entlang der öffentlichen Straßen vor. Entlang der Industrie- und Gewerbeflächen ist eine Begrünung festgesetzt. Eine Mindestbegrünung von privaten Grundstücken und von Stellplatzflächen wird ebenfalls vorgesehen.

Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene 12 ha große Grünzug mit ökologischer und klimatischer Ausgleichsfunktion liegt zwischen dem Gewerbeschwerpunkt und den bestehenden Wohnquartieren. Die Flächen wurden bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Zwischen den dicht bebauten Quartieren soll ein ökologisch ausgerichteter Landschaftspark entstehen, der die Kalt- und Frischluftversorgung der angrenzenden Quartiere sicherstellt. Weiterhin soll für die Anwohner und Arbeitskräfte fußläufig erreichbares Grün für die Naherholung und als „klimatischer“ Ausgleichsraum bereitgestellt und erschlossen werden. Der Grünzug soll außerdem einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund und für die Regenwasserrückhaltung leisten. Um das gestalterische Konzept umzusetzen, sind Flächen zur Anpflanzung von dichten Baumgruppen festgesetzt.

Die bestehenden und geplanten Koppeln der Reitsportanlage werden als private Grünfläche festgesetzt. Die öffentliche Grünfläche im Süden sichert zudem den bestehenden Spielplatz.

6.7 Wasserflächen

An drei geeigneten Bereichen (u.a. Überlagerung mit Leitungsrecht L1) wird im Bebauungsplan eine oberflächige Ableitungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im Extremfall festgesetzt. Mit dieser Flächenfreihaltung in mind. 5 m Breite sollen die Auswirkungen großer Versiegelungen bei z.B. Starkregenereignissen verringert werden.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Damit den differenzierten Anforderungen der Industriebetriebe und den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, ohne dass die städtebauliche Einheit verloren geht, wird ein sehr offener gestalterischer Rahmen vorgegeben. Dieser

beschränkt sich auf wesentliche städtebauliche Elemente wie die Dachgestaltung, die Zulässigkeit und Errichtung von Werbeanlagen, die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedigungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen.

7 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt werden im Verlauf des weiteren Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht als separaten Teil der Begründung dargestellt.

Biberach, 25.08.2023

R. Adler

Leiter Stadtplanungsamt