

# Begründung

## Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften

### „Brunnadern“ – 3. Änderung

(Bebauungsplanentwurf Nr. 837/42 vom 14.06.2024, Index 1, i. M. 1:1000)

#### **1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnadern“ - 2. Änderung (von 2006). Der Änderungsbereich liegt am südlichen Stadtrand und schließt im Nordosten an die Waldseer Straße (B 312), im Südwesten an die Waldseer / Haldenstraße sowie an die Flst. Nrn. 1070/7, 232 und 230/4 an. Die Fläche ist leicht geneigt und hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

#### **2 Anlass und Ziele der Planung**

Die Nachfrage nach Elektrofahrzeugen steigt stetig. Das Autohaus in der Waldseer Straße benötigt deshalb mehr Stellplätze, darunter auch spezielle Quarantäne-Parkplätze. Um wettbewerbsfähig zu bleiben, muss das Unternehmen sein Betriebsgelände erweitern und die Infrastruktur anpassen. Aus diesem Grund hat die Stadt Biberach eine Anfrage des Autohauses zur Erweiterung der gewerblichen Baufläche zwecks Herstellung einer geschotterten Fläche (Flurstücke 230/2, 230/4 und einen Teil des Flurstücks 232) für Stellplätze erhalten.

Ein bisher teilweise geltendes Sondergebiet für Handel soll zur Vermeidung von möglicher späterer Fehlentwicklung durch ein Gewerbegebiet ersetzt werden.

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Förderung der Elektromobilität: Unterstützung des Autohauses beim Verkauf von Elektroautos. Dies würde den Umstieg auf umweltfreundlichere Fahrzeuge fördern.
- Nutzung erneuerbarer Energien: Elektroautos können direkt mit Strom aus erneuerbaren Quellen wie Solarenergie geladen werden. Dadurch wird die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen verringert und die CO<sub>2</sub>- Emissionen im Verkehrssektor werden gesenkt.

- Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes für den Bereich des Autohauses und eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Südosten um ca. 55 m.

### **3 Bisheriges Planungsrecht**

Im rechtswirksamen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Brunnadern“ - 2. Änderung“ (von 2006) sind für den Änderungsbereich folgende Regelungen erfolgt:

- Nutzungsflächen mit Gewerbegebiet, eingeschränktem Gewerbegebiet und Sonstigem Sondergebiet
- Fläche für die Landwirtschaft
- Geh- und Fahrrechte
- Zu pflanzende einheimische Laubbäume entlang der Waldseer Straße
- Pflanzbindungen
- Flst. Nr. 230/2 ohne Altlast

### **4 Gegenwärtige Situation**

Das nähere Umfeld ist in seiner Nutzung heterogen. Es bestehen Sonderbauflächen für einen Gartenmarkt (Flst. Nr. 1070/7) und einen Lebensmittelsupermarkt (Flst. Nr. 1067), Gewerbeflächen, Wohnhäuser entlang der Haldenstraße, Versorgungsanlagen und Fortwirtschaftsflächen.

### **5 Planungsvorgaben**

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

Im Flächennutzungsplan 2035 (wirksam seit 31.05.2024) ist die Art der baulichen Nutzung für eine Teilfläche des Autohausgeländes als Sonderbaufläche dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des FNP 2035 wird diese als gewerbliche Baufläche dargestellt (Parallelverfahren).

### **6 Planinhalte der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan soll im Bereich des Autohauses geändert werden.

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Art der baulichen Nutzung der Sonderbaufläche wird als Gewerbefläche festgesetzt. Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Südosten wird reduziert und als Gewerbefläche ausgewiesen.

## **6.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Baugrenzen wurden im Südosten erweitert. Die Höhenentwicklung bleibt unverändert.

## **6.3 Anpflanzen, Bäume und Sträuchern**

Die Pflanzbindungen wurden in Hinblick auf die Erweiterungsabsichten und die Situation im Bestand überprüft und angepasst. Einige festgesetzte Bäume (bisher realisiert) wurden als Bestand und zum Erhalt festgesetzt.

## **7 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange**

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutz- oder Wasserrechts.

Im Änderungsbereich befinden sich zwei Altlastflächen (AA 21/2-Müllplatz Brunnadern) einer früheren Mülldeponie. Die erforderlichen Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

## **8 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine Baulandumlegung.

Biberach, 17.06.2024

R. Adler

Leiter Stadtplanungsamt