



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 233/2007

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	17.12.2007			
Gemeinderat	Ja	20.12.2007			

**Neuaufstellung des Bebauungsplanes "GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild";
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Bürger und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB**

I. Beschlussanträge:

1. Der städtebaulichen Rahmenplanung wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan „GE 1 – Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“ wird in dem im Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 29.10.2007, Plan-Nr. 07-060, bandiert umrandetem Gebiet aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

II. Begründung:

1. Anlass der Planung

Die Gewerbeflächenpotenziale für Neuansiedlungen und Aussiedlungen sind in der Stadt Biberach weitestgehend ausgeschöpft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Mit dem Bau der in der Planfeststellung befindlichen Nord-West-Umfahrung (NWU) kann das Gewerbegebiet mittelfristig erschlossen werden. Mit dieser Planung soll außerdem Lage und Gestaltung des Grünzuges zwischen geplantem Gewerbe-/Industriegebiet und dem bestehenden Stadtrand von Biberach gesichert werden.

2. Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Biberach. Es handelt sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB mit landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Der Flächennutzungsplan stellt angrenzend an den bestehenden Luftlandeplatz ca. 40 ha große Gewerbeflächen sowie südlich angrenzend eine Grünfläche dar. Aufgrund der Gesamtgröße wird das Baugebiet in zwei Planungs- und Bauabschnitte (1. Bauabschnitt: „südlich der NWU“/ 2. Bauabschnitt: „nördlich der NWU“) aufgeteilt.

Die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche wird im Flächennutzungsplan als Parkanlage dargestellt. Im Bebauungsplanverfahren ist künftig eine Aufteilung der öffentlichen Grünfläche in Parkanlage, Reitverein und Sportflächen geplant. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Regionalplan befinden sich keine Aussagen zur überplanten Fläche.

Das Gewerbegebiet wird von der geplanten Nord-West-Umfahrung erschlossen, die die Riedlinger Straße (B 312) mit der Birkenharder Straße (L 273), der Ehinger Straße (B 465) und der Ulmer Straße (L 267) verbindet. Mittel- bis langfristig ist die direkte Fortführung der Nord-West-Umfahrung bis zur B 30 und L 280 geplant, so dass ein Anschluss an alle klassifizierten Straßen nördlich von Biberach bestehen wird.

3. Abgrenzung

Die Abgrenzung des Bebauungsplans beginnt im Westen an dem Geh-/Rad- und Wirtschaftsweg der B 312 und führt im Norden an dem Fahrbahnrand der geplanten neuen Nord-West-Umfahrung entlang. Im Osten grenzt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan der Bereitschaftspolizei (Bebauungsplan „Kaserne – Lindele“. Nr. 190) und umfasst den Wirtschaftsweg, der von der nordwestlichen Ecke der Bereitschaftspolizei zum Krummen Weg führt. Die südliche Abgrenzung verläuft entlang Flurweg 1944 und Flurweg 1615, nördlich bzw. westlich des landwirtschaftlichen Betriebes Guttenbrunnweg 12. Anschließend verläuft sie nördlich der bestehenden Bebauung des Guttenbrunnweges bzw. westlich der Bebauung an der Straße „Am Weißen Bild“. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Kleingartenanlage „Weißes Bild“ abgegrenzt.

4. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung

Am 22.11.2004 wurde vom Gemeinderat der städtebaulichen Rahmenplanung „Gewerbegebiet Flugplatz / Weißes Bild“ (Drucksache Nr. 199/2004) zugestimmt. Die neue Rahmenplanung hat die Planungsinhalte im Wesentlichen übernommen, die Planung allerdings konkretisiert bzw. modifiziert. Beispielsweise befindet sich die Nord-West-Umfahrung im Planfeststellungsverfahren, so dass Lage und Ausformung der Nord-West-Umfahrung zu Verschiebungen in der Rahmenplanung geführt haben.

Verkehrliche Erschließung:

Die Achse der Nord-West-Umfahrung wurde im östlichen Bereich leicht verschwenkt, was zu Anpassungen der Gewerbe- und Grünflächen führte. Die Ausformung der Knoten ist zwischenzeitlich bekannt und wurde von der Straßenplanung übernommen. Dies führte zu einer Umplanung des östlichen Gewerbegebietes an der Birkenharder Straße. Das Gewerbe- und Industriegebiet wird weiterhin über vier versetzte, vollwertige T-Einmündungen (jeweils zwei nördlich bzw. südlich der Nord-West-Umfahrung) mit Abbiegespuren und eine sich jeweils anschließenden Verbindungsstraße erschlossen. Die Verbindungsstraßen enden im Osten und Westen jeweils mit einer für LKW-Verkehr ausgelegten Wendeanlage.

Großräumig werden im Plangebiet drei Fuß- und Radwegeverbindungen vom „Weißen Bild“ nach Norden vorgesehen. Jeweils eine Verbindung parallel zur B 312 bzw. L 283 und eine zusätzliche Verbindung innerhalb des Grünzugs westlich der Bereitschaftspolizei (GR-Beschluss vom 20.11.2006 zu Drucksache Nr. 163/2006). Der Parallelweg zur B 312 wird südlich des Reitgeländes nach Osten verschwenkt und entlang eines schmalen Grünbereiches zur westlichen Unterführung geleitet. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt für Radfahrer auf zwei parallelen Routen:

1. nördlich, parallel zur Nord-West-Umfahrung und
2. südlich des Gewerbegebietes im Grünzug. Die Wege werden im Westen und Osten an die Nord-Süd-Verbindungen angeschlossen.

In den Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes sind daher keine weiteren Radwege vorgesehen.

Die Erschließung für den ÖPNV wird voraussichtlich mit einer Verlängerung der Linie 2 über die Birkenharder Straße, Nord-West-Umfahrung und die südliche Erschließungsstraße erfolgen. Um auf die ursprüngliche Linienführung im Weißen Bild zurückzukommen, wird der bestehende Wirtschaftsweg vom Guttenbrunnweg in 4 m Breite bis zur neuen Erschließungsstraße erweitert. Diese Verbindung muss mit Hilfe baulicher Maßnahmen für andere Kfz gesperrt bleiben, um das Wohngebiet vor Schleichverkehren zur Nord-West-Umfahrung zu schützen. Die im südlichen Gewerbegebiet vorgesehene Bushaltestelle muss langfristig über eine Gehwegverbindung über die Nord-West-Umfahrung (Mittelinsel unter Ausnutzung der Sperrfläche für die Linksabbiegespur) auch mit den nördlichen Gewerbeflächen verknüpft werden.

Die Sportanlagen werden für den motorisierten Verkehr nur über die Nord-West-Umfahrung in Verbindung mit der südlichen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes erschlossen. Eine Durchbindung zu den bestehenden Wirtschaftswegen am Reitverein (St.-Georgs-Weg), am Guttenbrunnweg oder entlang der Kleingartenanlagen wird nur als Notausfahrt bei Großveranstaltungen vorgesehen, um alltägliche Schleichverkehre zur Nord-West-Umfahrung bzw. den Arbeitsplätzen zu unterbinden.

Luftlandeplatz:

Die Abstände der Nord-West-Umfahrung und der Gewerbeflächen zu der Segelflughahn wurden seit dem letzten Rahmenplan nicht verändert.

Geplante Nutzung:

Die Gewerbeflächen sind im Rahmenplan in unterschiedlichen Grundstücksgrößen dargestellt. Durch die geplante Erschließung könnten kleinere Grundstücke mit ca. 2.000 m² an den Zufahrten und Ecken sowie ab 3.000 m²-Größe südlich der Haupteerschließung (Grundstückstiefe 70 m) entstehen. Es ist eine Aufteilung in Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehen, wobei die Industrieflächen aus Immissionsschutzgründen entweder nördlich der Nord-West-Umfahrung bzw. im „GE 1“ direkt der Nord-West-Umfahrung zugeordnet werden sollen. Im Randbereich zum Grünzug sollen in erster Linie Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Die zweitgrößte Flächennutzung stellt der Grünzug mit dem bestehenden Reitverein und den eingebetteten Sportanlagen dar. Entsprechend dem Rahmenplan wäre es möglich, 4 Norm-Fußballfelder zu bauen, von denen eines mit zwei seitlichen, 15 m breiten Tribünen, die anderen jeweils nur mit einer kleinen seitlichen Tribüne - entsprechend der bestehenden Anlagen am Er-lenweg - ausgestattet werden können. An baulichen Anlagen sind Gebäude für Umkleidekabinen, Geräte, Vereinsgastronomie sowie Stellplatzanlagen vorgesehen.

Nordöstlich des Guttenbrunnweges werden entsprechend des bisherigen Rahmenplanes weiterhin mögliche Wohn-, Mischbau- oder Erweiterungsflächen für die Bereitschaftspolizei dargestellt.

Entwässerungsplanung und geologische Situation:

Die Baugrundverhältnisse sind schwierig, die Entwässerung der Gewerbe- und Sportflächen ist aufgrund der Topografie und des Grundwasserspiegels aufwendig. Das 2007 erstellte Baugrund- und hydrogeologische Gutachten verweist darauf, dass wegen der Bodenbeschaffenheit und gespannter Grundwasserleiter keine Versickerungsmöglichkeiten bestehen. Auf den Gewerbegrundstücken und in den angrenzenden Grünflächen wird daher mit der Anlage von Rückhalteflächen zu rechnen sein. Für die Regenwasserableitung, die größtenteils auf Gemarkung Warthausen verläuft, sind Absprachen (möglicherweise Abschluss einer Vereinbarung) mit Warthausen notwendig. Die Ableitung des Schmutzwassers ist noch unklar. Für die Entwässerungsplanung wird daher eine detaillierte Fachplanung benötigt, welche verschiedene Alternativen aufzeigt.

Grünplanung:

Der Grünzug übernimmt eine wichtige Pufferfunktion zwischen Gewerbe und Wohnen. In erster Linie soll der Grünzug Naherholungsfunktionen der Bevölkerung des Stadtteils „Weißes Bild“ übernehmen. Zusätzlich soll zu dem bereits ausgelagerten Reitverein, ein Angebot von Sportflächen und den dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen, Umkleieräumen und Parkplätzen entstehen. Die Freiflächen können unter anderem auch als Retentionsflächen, Weideflächen, Spielflächen oder auch extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Mit dem Rahmenplan wird versucht, die Sportflächen so einzubetten, dass eine in unterschiedliche Räume gegliederte „Parkanlage“ mit verschiedenen Qualitäten entsteht. Im Rahmenplan wird eine alternative Anordnung der Sportflächen und Stellplätze aufgezeigt. Um Lösungsansätze für eine konkrete Gestaltung des Grünzugs und der Sportanlagen zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, mehrere Landschaftsplanungsbüros zur Erarbeitung von Ideen aufzufordern. Die Stadtteilbewohner sollen in den Prozess der Lösungsfindung mit eingebunden werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung umweltbezogener Behörden (Scoping) wurde vom Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde auf die Erhaltung des Neuweihergrabens als Gewässer 2. Ordnung verwiesen. Aus diesem Grund wurde der Neuweihergraben innerhalb eines 25 m breiten Grünstreifens in die Rahmenplanung integriert. Er nimmt die bestehende Entwässerung des Reitvereins und die Drainagen der landwirtschaftlichen Flächen in seinem bestehenden Bett auf, führt nach Norden, wird dann an den Rand des Gewerbegebietes in den Sicherheitsstreifen des Luftlandeplatzes verlegt und wieder bis zu seinem bestehenden Bett in Richtung Osten geführt.

5. Erfordernis einer Umweltprüfung

Die landschaftsplanerische Gesamtbeurteilung geht von einer mittleren Konfliktstärke gegenüber der Bebauung aus, insbesondere für die Bodenfunktionen, den Bachlauf und das Wohnumfeld. Auch der Landschaftsplan stellt das Freihalten und Renaturieren des Bachlaufes in vorderste Priorität.

Eine Umweltprüfung ist erforderlich. In der Umweltprüfung sind vor allem die Auswirkungen auf den Boden, Versickerungsmöglichkeiten des Regenwassers, die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft bzw. die Emissionen des Gewerbegebietes und der Sportanlagen auf das Umfeld, speziell das Wohngebiet „Weißes Bild“ mit seinen Erholungsflächen zu überprüfen. Hierfür werden folgende Fachgutachten benötigt:

- Schalltechnische Untersuchung mit Berechnung von immissionspunktbezogenen Flächenschallleistungspegeln für die Gewerbeflächen und Berechnung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen für die neu geplanten Sportplätze;
- Grünordnungsplan mit Bestandsaufnahme, -analyse und Konzeption;
- Umweltbericht.

Im Rahmen der Planfeststellung zur Nord-West-Umfahrung liegt bereits ein schalltechnisches Gutachten zum Verkehrslärm der Nord-West-Umfahrung vor.

III. Verfahren:

Ausarbeitung und Detaillierung der Rahmenplanung mit paralleler Erarbeitung der oben genannten Fachgutachten. Nach Erarbeitung eines Rechtsplanentwurfes als Grundlage, werden die Bürger- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Es wird vorgeschlagen, die Bürgerbeteiligung wie folgt vorzunehmen:

Die innerhalb des Planungsgebietes liegenden Eigentümer werden zu einem Informationsgespräch in das Stadtplanungsamt eingeladen. Zusätzlich wird eine Bürgerversammlung im Stadtteilhaus „Weißes Bild“ geplant, bei der die Rahmenplanung und der Bebauungsplanentwurf vorgestellt und diskutiert werden. Die Einladung hierzu soll über einen Artikel mit der amtlichen Bekanntmachung auch über die Stadtteilzeitung veröffentlicht werden. Der Allgemeinheit wird außerdem Gelegenheit gegeben, sich innerhalb von 2 Wochen beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern bzw. mit dem Planungsamt zu erörtern.

C. Kuhlmann

Anlagen (bitte gesondert ausdrucken)

Lageplan, Plan Nr. 07-060 vom 29.10.2007

Rahmenplan vom 22.11.2007

