

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„Wässerwiesen 1. Änderung“

(Plan- Nr. 887/12, Index 1 , im Maßstab 1:1000 vom 25.05.2009)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Rißtal zwischen Ehinger Straße (B 465) und Bahnlinie. Die Abgrenzung des Bebauungsplans verläuft im Westen an dem Geh- und Radweg der Ehinger Straße, im Süden an dem neuen Anschluss der Freiburger Straße, im Osten an den Gleisen der Südbahn und im Norden an der Markungsgrenze zwischen Biberach und Warthausen.

2. Planungsanlass /Planungserfordernis

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Umwandlung von einem kleinteilig strukturierten Gewerbegebiet zu einer großen, zusammenhängende Gewerbefläche für einen Großbetrieb durch Aufhebung der dazwischenliegenden, öffentlichen Erschließungsstraße und Grünflächen. Die Erschließung erfolgt über die Ehinger Straße und den im Zuge der Nordwestumfahrung neu entstehenden Kreislauf.

Das Plangebiet weist laut Bebauungsplan „Wässerwiesen“ vorrangig Gewerbe- und Industrieflächen (teilweise bebaut), Ver- und Entsorgungsflächen (bestehende Firmenkläranlage; geplantes Gaslager) sowie ein bestehendes Mischgebiet mit angrenzenden, privaten Grünflächen aus.

Die einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen werden derzeit von einer parallel zur B 465 verlaufenden, öffentlichen Straße (größtenteils Bestand) erschlossen. Aufgrund der dynamischen Firmenentwicklung eines im Gebiet bereits ansässigen Pharmaunternehmens werden dringend weitere zusammenhängende Entwicklungsflächen benötigt, die zur Standortsicherung beitragen. Das Unternehmen und die Stadtverwaltung versuchen mit den Eigentümern innerhalb des Gebietes Tauschverhandlungen zu führen, so dass möglichst das Gesamtareal in das Eigentum des Pharmaunternehmens überführt werden kann.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 324 „Wässerwiesen“. Die beabsichtigten Bauvorhaben entsprechen nicht den Darstellungen dieses Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden öffentliche Verkehrsflächen und ein Gaslager zugunsten von Gewerbeflächen aufgegeben. Die Grundflächen- und Baumassenzahlen werden erhöht. Die Ausweisung des Mischgebietes und der privaten Grünflächen wird ebenfalls aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächenausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dar, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren notwendig wird. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

4. Planungsziele

- Bereitstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen zur Schaffung und Sicherung weiterer Arbeitsplätze
- Nachverdichtung bestehender Gewerbe- und Industrieflächen durch Abrundung, Aufhebung von Verkehrsflächen und Zusammenfassung von Einzelflächen in eine große Baufläche
- Ermöglichung einer größeren Höhenentwicklung der Gebäude mit abgestuften Maximalhöhen, die unter Berücksichtigung des Flächensparappells der Landesregierung zu einer höheren Verdichtung führen
- Berücksichtigung der Misch- und Wohnbebauung bei der Berechnung und Festlegung immissionspunkt- und flächenbezogener Schallleistungspegel
- Begrünung des Straßenraums und Sicherung eines 20 m breiten Grünbereiches parallel zur Riß
- Erhaltung des Wässerwiesengrabens innerhalb des Firmengeländes
- der ökologische Ausgleich erfolgt weitgehend mit Hilfe des Ökokontos entlang der Riß

5. Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird die gesamte Fläche als eingeschränktes Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt.

Mit der Festsetzung der eingeschränkten Gewerbe- und Industrieflächen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die die im Gutachten errechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Flächen-

schalleistungspegel nicht überschreiten. Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im südöstlich angrenzenden Bereich an die Mischbebauung am Käppelesplatz aus Immissionsschutzgründen eine Abstufung über ein Gewerbegebiet zum Industriegebiet festgesetzt. Auch im Süden wird auf 60 m Bautiefe das Industriegebiet zur Freiburger Straße und den angrenzenden 3 Mischgebietsgrundstücken als Gewerbegebiet abgestuft.

Zusätzlich werden zum Schutz der innerstädtischen Funktionen innenstadtrelevante Einzelhandelsbetriebe, auch Einzelhandelsbetriebe des Nahrungs- und Genussmittelbereiches, ausgenommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf den Baugrundstücken erhöht. Auf den beiden nordwestlichen Grundstücken wird die GRZ auf 0,8 erhöht, eine Baumassenzahl von 6,0 festgeschrieben und die maximale Gebäudehöhe von 538,0 m NN (dies entspricht ca. 10 m über OK Ehinger Straße (B 465)) begrenzt. Diese Festsetzung nimmt die bestehenden Höhenfestsetzungen auf. Von einer weiteren Erhöhung der max. Gebäudehöhe und Baumassenzahl wird aus Rücksicht auf die Mischgebietsbebauung des Käppelesplatzes verzichtet. Für den Bereich entlang der Gleisanlage wird eine Baumassenzahl von 10,0 und eine maximale Gebäudehöhe von 568,0 m NN sowie für den westlichen Teil eine deutliche Abstufung der max. Gebäudehöhe auf 553,0 – 558,0 m NN vorgesehen, um den Straßenraum der Ehinger Straße nicht zu stark einzuengen. Eine weitere Erhöhung der Bebauung entlang der Straße würde in Kombination mit dem ca. 40 m hohen westlichen Hangwald zu einer Trogwirkung entlang der Ehinger Straße führen. Im südlichen Bereich der Kiesgrube weicht der Hangwald deutlich zurück, so dass die Höhenbeschränkung wieder auf ca. 40 m erweitert werden kann.

Die Baugrenze berücksichtigt einen 20 m breiten Abstand zum Fahrbahnrand der B 465 (nicht überbaubarer Bereich an Bundesstraßen im Außerortsbereich) sowie einen 5 m breiten Abstand zu dem Bahnkörper der Südbahn. Die Bauweise innerhalb des Baugebietes wird als abweichende, d.h. offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt, um die Gewerbeansiedlung möglichst wenig einzuschränken.

5.3 Verkehrsflächen

Die Gebietserschließung erfolgt derzeit über die bestehende Einmündung bzw. mittelfristig über den geplanten Kreisels als Verteileranbindung der neu geplanten Nordwestumfahrung an die B 465. Die Kreiselflächen sind Teil des Planfeststellungsverfahrens und werden deshalb aus dem Bebauungsplan heraus genommen.

Der kombinierte, bestehende Geh- und Radweg entlang der Ehinger Straße (B 465) stellt eine wichtige Verbindung zwischen Warthausen und Biberach dar und soll erhalten bleiben.

Die Erschließung der beiden Flurstücke 2187/2 und 2187/3 erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der bestehenden Straßentrasse mit südlich angrenzender Wendemöglichkeit. Da weiterhin von dem beabsichtigten Erwerb der Flächen durch eine Firma ausgegangen wird, kann diese Zufahrtmöglichkeit später im Einvernehmen, ohne Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

5.4 Freiflächen und Grün

Die Änderung des Bebauungsplans sieht eine weitgehende Aufhebung der privaten Pflanzgebote, der privaten und öffentlichen Grünflächen vor. Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt parallel zum laufenden Verfahren. Der Ausgleich wird mit Hilfe des Ökokontos in erster Linie außerhalb des Gebietes entlang der Riß angestrebt.

Entlang der Ehinger Straße wird ein 3 m breiter Verkehrsgrünstreifen mit einer Baumreihe zur Begrünung und Gliederung des Straßenraumes vorgesehen. Entlang der Riß wird ein 20 m breiter privater Grünstreifen gesichert, um langfristig eine Gestaltung der Uferböschung vornehmen zu können.

5.5 Wasserflächen und Überschwemmungsflächen

Im Bebauungsplan wird der vorhandene Wassergraben 2. Ordnung in seiner heutigen Lage dargestellt. Da allerdings eine Verlegung des Grabens erforderlich wird, ist die geplante Lage im hierfür durchzuführenden Wasserrechtsverfahren eng mit dem Landratsamt abzustimmen. Textlich festgesetzt wird lediglich die naturnahe Gestaltung mit beidseitigen Gewässerrandstreifen.

Es wird ebenfalls nachrichtlich auf überschwemmungsgefährdete Flächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans hingewiesen und eine Geländeauffüllung bzw. der Bau einer weißen Wanne bei Unterkellerungen empfohlen.

5.6 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorgaben werden auf wenige wichtige Bauvorschriften bezüglich der Dachform bzw. des Dachmaterials, auf die Errichtung von Werbeanlagen und die Gestaltung von Freiflächen beschränkt. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung werden in den neuen Bauflächen weiterhin nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Ausnahme Sheddach zur Belichtung) zugelassen. Es wird ein helles Dachmaterial bzw. eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben, um im Sommer einer zu starken Aufheizung im Gebiet entgegenzuwirken.

Niederspannungsfreileitungen werden aus Gründen der Stadtgestaltung in der Stadteinfahrt ausgeschlossen. Für Stellplatzanlagen ab 6 Stellplätzen wird die Pflanzung eines großkronigen Laubbaums je 6 Stellplätze vorgeschrieben, um größere eintönige Parkplatzflächen zu verhindern. Ergänzend erfolgt für die privaten Flächen die Festsetzung, dass für nicht überbaute Abstell- La-

ger- und Stellplatzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, damit die Anreicherung des Grundwasserkörpers mit Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Durch die Beschränkung auf die wesentlichen, gestalterischen Vorgaben können Bußgelder bei Zuwiderhandlung gegen die örtlichen Bauvorschriften erhoben werden, um die Festsetzungen besser durchsetzen zu können.

6. Strukturdaten

Siehe Ziffer 2.1 des Umweltberichtes

7. Bodenordnung

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

C. Christ

Fe.: III, 61-Fh, 6030

Q:\Planung\2.0_Staedtebauliche_Planung\2.2. Städtebauliche_Projekte\01-2\Wässerwiesen_1.Änderung\Texte\Verfahren\09_05_25_Begründung.doc