



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 114/2010

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	24.06.2010			
Gemeinderat	ja	12.07.2010			

Bebauungsplan "GE 1 - Flugplatz/Grünzug Weißes Bild - Bauabschnitt Ost"

a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) Billigung des Regelwerkentwurfes

I. Beschlussantrag

Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Regelwerkentwurf „GE 1 – Flugplatz/Grünzug Weißes Bild – Bauabschnitt Ost“ wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 891/25 Index 1 vom 05.03.2010.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Die Gewerbeflächenpotenziale für Neuansiedlungen und Aussiedlungen sind in der Stadt Biberach weitestgehend ausgeschöpft. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Über die planfestgestellte Nord-West-Umfahrung (NWU) kann das Gewerbegebiet mittelfristig erschlossen werden. Ein erster, ca. 8 ha großer östlicher Abschnitt kann zunächst provisorisch von der L 273 erschlossen werden. Nach Fertigstellung der Nord-West-Umfahrung soll die provisorische Erschließung zurückgebaut werden. Die inzwischen planfestgestellte Nord-West-Umfahrung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen und in der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

2. Verfahren:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet von der Planung möglicherweise betroffen ist, wurden auf der Grundlage eines Rahmenplans z. T. bereits vor dem

förmlichen Aufstellungsbeschluss gehört. Auch hatten sie Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme von Mitte Dezember 2008 bis Mitte Februar 2009. Seinerzeit erstreckte sich die Planung noch auf einen Bereich, der im Norden durch die Nord-West-Umfahrung, im Osten durch die L 273, im Süden durch den Stadtteil "Weißes Bild" bzw. ein Kleingartengebiet und im Westen durch die B 312 begrenzt war. Das Vorbringen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrifft – über den jetzt verfahrensgegenständlichen östlichen Bauabschnitt hinaus – naturgemäß auch die westlichen Flächen, für die das Bebauungsplanverfahren erst zu einem späteren Zeitpunkt weiterbetrieben werden soll.

Gegenstand dieser inhaltlichen und rechtlichen Würdigung ist das Vorbringen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nur insoweit, als es den ersten, nämlich östlichen Bauabschnitt betrifft.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das **Regierungspräsidium Tübingen, Ref. Luftfahrt**, stimmte der Planung vorbehaltlos zu.

Die **e.wa riss** weist darauf hin, dass aufgrund der Vorplanung bei den Anschlüssen an das Wohngebiet möglicherweise Leitungsrechte benötigt würden. Die Dimensionierung der Wasserleitung sei von den Brandschutzanforderungen abhängig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die benötigten Leitungsrechte werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Dimensionierung richtet sich nach den Erfordernissen.

Das **Kreisgesundheitsamt** empfiehlt eine Altlastenerkundung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund der landkreisweit durchgeführten historischen Erhebung besteht kein Altlastverdacht.

Das **Landwirtschaftsamt** regt an, den naturschutzrechtlichen Ausgleich weitgehend im Gewerbegebiet durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach unserer Erfahrung sind gerade in Gewerbe- und Industriegebieten Ausgleichsmaßnahmen sehr kritisch zu beurteilen, denn wegen mittel- oder langfristig anstehender Erweiterungsmaßnahmen sind ökologisch aufgewertete Flächen nur sehr schwer zu halten und würden nicht selten nachträglich beseitigt.

Stattdessen ist die Stadt dazu übergegangen, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dort zu realisieren, wo weder Erweiterungsdruck noch Zugriffsmöglichkeiten Dritter bestehen.

Das **Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde**, stellte die erhebliche Flächeninanspruchnahme in Frage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Biberach besitzt derzeit keine Gewerbeflächen, die sie in den nächsten zwei bis drei Jahren zum Kauf anbieten kann. Durch den Erweiterungsdruck der bestehenden Betriebe sind in den letzten Jahren auch fast alle auf dem Markt befindlichen Konversionsflächen aufgekauft und umgenutzt worden. Die Umsetzung eines 1. Bauabschnittes ist dringend erforderlich.

Für Außenleuchten seien asymmetrisch abstrahlende Planflächenstrahler, Abstrahlwinkel < 90° zur Vertikalen (oder NAV-Leuchten) zu verwenden (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 Landesnaturschutzgesetz).

Stellungnahme der Verwaltung:

In Neubaugebieten der Stadt Biberach werden – soweit dies technisch machbar ist – bereits NAV-Leuchten eingesetzt. Im Übrigen verweist der Bebauungsplan auf § 2 Abs. 1 Ziff. 8 NaSchG und empfiehlt die Verwendung von NAV-Leuchten.

Der Neuweihergraben sei zur Ableitung von unbelastetem Oberflächenwasser zu nutzen und landschaftsgestalterisch aufzuwerten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Voraussetzung einer gesicherten Abwasserbeseitigung sieht das Entwässerungskonzept der Stadt für das in Abschnitten umzusetzende Baugebiet „GE 1 – Flugplatz/Grünzug Weißes Bild“ die Ableitung des Oberflächenwassers über den Neuweihergraben vor. Der Damm der L 273 soll für ein Hochwasserrückhaltebecken genutzt werden. Über eine Drosseleinrichtung soll das Regenwasser dem Unterlauf des „Neuweihergrabens“ zugeführt und über die Gemarkungen Birkenhard und Warthausen in die Riß geleitet werden. Ein derzeit in Vorbereitung befindlicher Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Gemeinde Warthausen soll die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Abwasserkonzeptes schaffen.

Es seien vorgezogene Kompensationsmaßnahmen zu realisieren, damit die ökologische Funktion für die lokalen Populationen weiterhin erfüllt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bestandsaufnahme und Umweltbericht sehen keine Gefährdung von Freilandarten in ihrer lokalen Population. Zumal die ursprünglich als Sportflächen vorgesehenen Ackerflächen nunmehr langfristig bestehen bleiben, die Umgestaltung des Grünzugs mit größeren Freiflächen für Ackerbrüter ansteht und das Gewerbegebiet in Bauabschnitten entwickelt werden soll, sind keine vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass sich die Lebensräume aus dem Bereich des Gewerbegebietes in den Grünzug und angrenzende Grünbereiche verlagern werden.

Das **Landratsamt, Kreisfeuerwehrstelle**, erhebt die üblichen Forderungen hinsichtlich des Wasserdrucks.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Anfrage haben die Stadtwerke erklärt, dass der benötigte Wasserdruck gewährleistet ist.

Das **Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau** – hält ein hydrogeologisches Gutachten für erforderlich, falls eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwasser geplant sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Versickerung ist aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse und des stellenweise sogar gespannten Grundwasserspiegels nicht möglich und somit auch nicht geplant.

Vor Einleitung des gesammelten Oberflächenwassers in das Hochwasserrückhaltebecken (Neuweihergraben) wird dieses über ein Regenklärbecken geleitet.

Das **Landratsamt Biberach, Straßenamt**, verweist auf das Anbauverbot, wonach entlang von Kreisstraßen ein Abstand von 15 m einzuhalten sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan sieht dies so vor.

Für den Anschluss an die Nord-West-Umfahrung sei eine Linksabbiegespur vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie mit dem Straßenamt abgestimmt, ist dies so vorgesehen.

Es wird empfohlen, im Bebauungsplan auf die Immissionsvorbelastung der überörtlichen Straße hinzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan enthält einen dahingehenden Hinweis.

Die **Stadtwerke** betonen, wie wichtig die direkte Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und dem Stadtteil ist, um eine kurze Linie führen zu können.

Kabel BW prüft die Mitversorgung des Gebietes.

Das **Land Baden-Württemberg**, vertreten durch das **Vermögens- und Bauamt Ulm** weist darauf hin, dass der Weg entlang des Geländes der Bereitschaftspolizei als Zufahrt für das Tierseuchenbekämpfungszentrum erhalten bleiben müsse.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Weg ist im Bebauungsplan weiterhin unverändert vorgesehen.

Wegen des Fehlens geeigneter Übungsflächen müsse das gesamte Fahr- und Sicherheitstraining der Bereitschaftspolizei zwischen den Hallen im westlichen Areal des Geländes der Bereitschaftspolizei durchgeführt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorbelastung wegen des Fahr- und Sicherheitstrainings wurde in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt.

4. Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung:

Der **Eigentümer des Grundstückes Guttenbrunnweg 12/2** befürchtet als direkter Anlieger des geplanten, auch für den Busverkehr vorgesehenen Geh- und Radweges (in Nord-Süd-Richtung) Lärmbeeinträchtigungen, aber auch Gefährdungen durch spielende Kinder.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist geplant, das neue Gewerbe- und Industriegebiet in den Stadtlinienverkehr einzubinden. Die geplante Verlängerung des bestehenden Feldweges Flst. Nr. 1615 ist zur Verlängerung der Buslinie aus dem Weißen Bild in das Gewerbegebiet elementar wichtig. Durch diesen Verbindungsweg bleiben die Fahrwege und die Fahrzeiten kurz und damit für die Fahrgäste attraktiv. Ganz nebenbei wirkt sich dies auch positiv auf die Kosten des Stadtlinienverkehrs aus.

Eine Verschiebung in die Achsverlängerung des Krumpfen Weges würde zu Zeitverlusten, aber auch zu Umwegen bei Fußgängern und Radfahrern führen. Die Gefährdung von Kindern an den Grundstücksausfahrten ist bei ca. zwei Bussen pro Stunde gering.

Es wird angeregt, den Fuß- und Radweg nördlich seines Grundstückes nicht auf der bestehenden Feldwegtrasse zu führen, sondern lieber mittig in die Grünfläche zu verschieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Lt. Grünordnungsplan soll im Grünzug eine große freie Fläche als Ersatzgebiet für die Feldlerche entstehen. Eine mittige Wegeführung wird daher abgelehnt. Auch ist davon auszugehen, dass die Freiflächen des Grünzuges vorläufig weiter bewirtschaftet werden.

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Der Bebauungsplan trägt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinreichend Rechnung. Die beim Vollzug der Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind als zwingende Folge des Planungszieles unvermeidbar, bzw. werden durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen. Der Bebauungsplan sieht in den Randbereichen weitgehende grünordnerische Festsetzungen vor. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll, bzw. nicht möglich. Da in unmittelbarer Umgebung zum Baugebiet keine städtischen Flächen zur Verfügung stehen, die sowohl kurzfristig ökologisch aufzuwerten sind, also auch langfristig als Ausgleichsflächen erhalten werden können, nutzt die Stadt ihr Ökokonto und gleicht die fehlende Kompensation mit aufgewerteten Flächen im Ummendorfer Ried (Gemarkung Rißegg) aus. Der Ausgleichspflicht ist damit hinreichend entsprochen.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1 Begründung
- 2 Umweltbericht (Grünordnungsplan 1 x pro Fraktion)
- 3 Textteil
- 4 zeichnerischer Teil