

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„GE 1 Flugplatz / Grünzug Weißes Bild – Bauabschnitt Ost“

(Plan- Nr. 891/25, Index 1 , im Maßstab 1:1000 vom 05.03.2008)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 20 ha liegt am westlichen Ortsrand von Biberach. Das Plangebiet wurde während des bisherigen Verfahrens, Anfang 2010, in zwei Bauabschnitte geteilt. Außerdem wurden die angrenzenden Flächen der bereits am 29.09.2009 planfestgestellten Nordwestumfahrung mit aufgenommen. Der "Bauabschnitt-Ost" wird im Norden und teilweise im Osten von der als Kreisstraße (K 7532) geplanten Nordwestumfahrung (NWU) begrenzt, im Osten zusätzlich von dem Flurweg Nr.1943 in Verlängerung des Krumpfen Weges und im Süden durch den Flurwege Nr. 1944. Im Westen wird das Plangebiet in Höhe des Flurweges 1900/1 begrenzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird ackerbaulich intensiv genutzt.

Topografisch liegt das Plangebiet auf einer Hochebene der Rißterrassen, wobei der Hochpunkt mit 598 m NN im Nordosten nördlich der Bereitschaftspolizei liegt. Die Höhenentwicklung bewegt sich zwischen 580-598 m über NN, d.h. es besteht ein Gefälle in Ost-West-Richtung von der Birkenharder Straße zum Flugplatz von ca. 18 m.

Der Landschaftsplan der u.a. auch Informationen der Landesanstalt für Umweltschutz und des Landratsamtes verarbeitet hat, weist im Planungsgebiet keine Schutzgebiete, wie Wasser-, Landschafts- oder Naturschutzgebiete, keine geschützten Biotop nach § 32 NatSchG, keine FFH-Gebiete und auch keine Vogelschutzgebiete aus.

2. Planungsanlass /Planungserfordernis

Das Gewerbeflächenangebot ist aufgrund der guten konjunkturellen Entwicklung der vor Ort ansässigen Firmen in der Stadt Biberach ausgeschöpft. Um den Firmen Erweiterungsmöglichkeiten zu geben bzw. Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung stellen zu können, ist die Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Industriegebietes notwendig. Ziel der Bebauungsplanung ist die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung. Das Gewerbegebiet wird von der geplanten Nordwestumfahrung erschlossen. Gleichzeitig mit der

Gewerbegebietsausweisung soll ein Grünzug zwischen geplantem Gewerbegebiet-/Industriegebiet und dem bestehenden Stadtrand von Biberach gesichert werden.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei dem Gebiet „GE 1 Flugplatz / Grünzug Weißes Bild – Bauabschnitt-Ost“ handelt es sich mit den als Grün- oder Ackerland genutzten Flächen um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche bzw. geplante Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Planung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Baugebiet wurde ein Rahmenplan entwickelt, der langfristig zwei Erweiterungen des Gewerbegebietes nach Norden zwischen Nordwestumfahrung und Flugplatz vorsieht. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

4. Planungsziele

- Realisierung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit ausgezeichneter verkehrlicher Anbindung an die Stadt Biberach und alle klassifizierten Straßen
- Gliederung des Gewerbegebietes durch Zuordnung von Lärmgrenzwerten und Nutzungen um eine verträgliche Ordnung zu den bestehenden Wohngebieten zu erreichen
- Ausschluss von innenstadtrelevanten Einzelhandel zum Schutz der innerstädtischen Funktionen der Altstadt und zur Vorhaltung der Flächen für das produzierende Gewerbe
- Sicherung eines Grünzuges als Naherholungsraum für die Bevölkerung der Stadtteile „Weißes Bild“ und „Lindele“
- Erschließung des Gewerbegebietes für den motorisierten Verkehr nur über die Nordwestumfahrung
- Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegesystems mit Anbindung an den Stadtteil Weißes Bild und den Außenbereich
- Durchgrünung der Straßenräume
- Minimierung der Flächenversiegelung

5. Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die nordwestliche Teil des Plangebiets wird als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Dabei werden die Industrieflächen der NWU zugeordnet und die Gewerbeflächen nach Süden zum

Grünzug hin orientiert. Dies spiegelt sich auch in den, den Teilflächen zugeordneten, Emissionskontingenten für alle Gewerbe- und Industrieflächen wider. Es wurden Teilbeurteilungspegel errechnet, die pro m²-Grundstücksfläche einen maximal zulässigen, abgestrahlten Schalleistungspegel definieren. Um eine verträgliche Belastung der bestehenden Wohngebiete zu garantieren, wurden die entsprechenden Teilbeurteilungspegel in einer schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Gewerbegebiet Flugplatz – Grünzug Weißes Bild“ Nr. 637/1 vom 02.09.08 vom Ing. Büro Heine und Jud errechnet.

Die an das Plangebiet angrenzende Fläche der Nordwestumfahrung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus den Planfeststellungsunterlagen übernommen. Es werden keine inhaltlichen Planänderungen gegenüber dem Planfeststellungsbeschluss vorgenommen. Die Fläche wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens in diesem Abschnitt auf das Bebauungsplanverfahren verlagert worden war, zu erstellen.

Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grünzug soll sowohl dem ökologischen Ausgleich dienen, als auch eine parkähnliche Gestaltung aufweisen. Er soll einen wichtigen Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe bilden und eine qualitätvolle Naherholung als Ausgleich für den Verlust der unbebauten Außenbereichsflächen des Stadtteils „Weißes Bild“ sichern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gewerbe- und Industriegebiet: Da es sich um eine der letzten bebaubaren Gewerbeflächen in der Nähe zur Kernstadt handelt, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine hohe Bodennutzung angestrebt. Die max. Gebäudehöhen und Baumassenzahlen sind zum Grünzug hin abgestuft, um den Übergang zwischen Grünzug und Gewerbeflächen harmonisch zu gestalten. Entlang der NWU sind höhere Ausnutzungen und Gebäudehöhen bis max. 30 m zulässig.

Über die großzügig bemessenen Baugrenzen und die abweichende Bauweise, definiert als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung, wird eine hohe Flexibilität erreicht. Andererseits wird ein Mindestabstand der baulichen Anlagen zum Grünzug von 10m bzw. 7m zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben, um Grünzug und Straßenraum optisch mehr Raum zu geben.

5.3 Verkehrsflächen

Die Gebietserschließung erfolgt für den motorisierten Verkehr komplett von der neu geplanten Nordwestumfahrung, die mit kreuzungsfreien Anschlüssen an die Riedlinger Straße (B 312) und die Birkenharder Straße (L 283) angeschlossen ist. Das gesamte Gewerbegebiet wird über zwei T-Einmündungen mit Linksabbiegespuren sowie eine große Schleife mit Wendepplatten am Ende erschlossen. Im Bauabschnitt-Ost liegt nur der westliche Anschluss an die Nordwestumfahrung. Die Straße soll über beidseitige Grünstreifen mit Bäumen und einen durchgehenden

Parkplatzstreifen in LKW-Breite einen großzügigen Alleecharakter bekommen. Auf beiden Straßenseiten sind für Fußgänger Gehwege vorgesehen. Damit Parkplatz- und Baumstreifen nicht zu häufig unterbrochen werden und die teuer erschlossenen Flächen nicht unnötig die Straßen aufweiten, werden bei Baugrundstücken bis zu einer Breite von 30 m nur eine Zufahrt bzw. bei breiteren Grundstücken maximal zwei Zufahrten von der öffentlichen Straße zugelassen.

Für Rad- und Fußgängerverkehr besteht zusätzlich zu den parallelen Geh-Radwegen entlang der B 312, der L283 und der geplanten Nordwestumfahrung, die Möglichkeit sich auf Wirtschaftswegen, die auch als Geh- und Radwegen nutzbar sind in der öffentlichen Grünfläche ohne motorisierten Verkehr zu bewegen. Über dieses zusätzliche attraktive Wegenetz soll auch der Naherholungswert für die Anwohner gesichert werden.

In Verlängerung des bestehenden Flurweges 1615 soll wegen einer möglichen Verlängerung der Buslinie aus dem Weißen Bild in das Gewerbegebiet eine Anbindungsstrecke gesichert werden. Über bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Schleichverkehre des motorisierten Individualverkehrs (mIV) oder Güterverkehrs die Strecke mitnutzen können.

Entlang der Nordwestumfahrung (K 7532 - neu) ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten, um vor allem durch einen Abstand die Immissionsbelastung auf den Grundstücken zu verringern bzw. ev. später erforderliche Umplanungen an den Straßen zu ermöglichen. Das Zufahrtsverbot von den Grundstücken zu den klassifizierten Straßen soll die Verkehrssicherheit erhöhen.

5.4 Freiflächen und Grün

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung des Gewerbegebietes mit Straßenbäumen entlang der öffentlichen Straßen vor. Entlang der Gewerbeflächen wird auf der öffentlichen Grünfläche eine starke Eingrünung vorgesehen. Von Pflanzgeboten auf privaten Grundstücken wird größtenteils abgesehen, da keine effizienten Durchsetzungsmöglichkeiten zur Pflanzung und Erhaltung dieser Pflanzgebote mehr bestehen. Eine Mindestbegrünung von Stellplatzflächen wird vorgesehen.

Die Gestaltung des Grünzugs wird im Zuge der Grünordnungsplanung detailliert.

Zwischen Gewerbegebiet und bestehender Bebauung wird eine Grünzäsur ausgebildet, die für die Naherholung aber auch als Teilausgleich für die Eingriffe vorgesehen wird. und die Funktion eines Abstandspuffers zwischen den bestehenden Wohngebieten und dem geplanten Gewerbegebiet.

5.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Damit den sehr differenzierten Anforderungen der Gewerbebetriebe und den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, ohne dass die städtebauliche Einheit verloren geht, wird ein sehr offener, gestalterischer Rahmen vorgegeben, der sich auf wesentliche städtebauliche Elemente, wie die Dachgestaltung, die Zulässigkeit und Errichtung von Werbeanlagen, die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedigungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen beschränkt.

Über die Festsetzung von Helligkeitswerten auf den Dächern wird einer stärkeren Aufheizung des Gebietes im Sommer vorgebeugt. Insbesondere werden Anforderungen an Art, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen sowie die Freiflächengestaltung gestellt, die aber noch genügend Spielraum für die Unternehmen offenlassen. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden aufgenommen, um ein einheitliches Gesamtbild im Industrie- und Gewerbegebiet zu erhalten, bzw. extrem auffällige Werbung (Blink- und Wechselwerbung) auszuschließen, da das Gewerbegebiet den nördlichen Stadtrand stark prägen wird.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung stellen ökologische Minimalanforderungen zur Begrünung von Grundstücken und Stellplätzen dar, um das Gesamtbild des Gewerbegebietes etwas zu begrünen.

Ergänzend erfolgt für die privaten Flächen die Festsetzung, dass für nicht überbaute Abstell- Lager- 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 wesentlichen örtlichen Bauvorschriften erhoben werden.

6. Strukturdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 194 235 m²
Gewerbe- und Industrieflächen	ca. 83 156 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 41 325 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 535 m ²
Verkehrsflächen	ca. 17 921 m ²
- Fahrbahn, Gehwege, Parkplatz und	

begrünter Baumstreifen	ca. 8 908 m ²
davon Baumstreifen ca. 2400m ²	
- Verkehrsgrün z.B. entlang NWU	ca. 4 275 m ²
- Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege	ca. 4 738 m ²
 Nordwestumfahrung	 ca. 47 298 m ²

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht detailliert dargestellt, getrennt für die Nordwestumfahrung bzw. das Baugebiet.

7. Bodenordnung

Die Stadt Biberach versucht in das Eigentum sämtlicher Flächen (derzeit noch in Verhandlung) zu kommen, die für die Erschließung des Baugebietes erforderlich sind. Eine Umlegung wird daher nicht vorgesehen.

C. Christ