



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 197/2011

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	12.12.2011			
Gemeinderat	Ja	22.12.2011			

Bebauungsplan "GE 1 - Flugplatz/Grünzug Weißes Bild"

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 Planwerkentwurf "GE 1 – Flugplatz/Grünzug Weißes Bild" wird zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 891/25 Index 3 vom 18.11.2011.

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. Das Baugebiet soll über die im Bau befindliche Nord-West-Umfahrung erschlossen werden.

2. Verfahren:

Der Gemeinderat hat bereits im Dezember 2007 das Bebauungsplanverfahren "GE 1 Flugplatz/Grünzug Weißes Bild" eingeleitet. Der räumliche Geltungsbereich deckt sich – von der zwischenzeitlich planfestgestellten Nord-West-Umfahrung abgesehen – mit dem im Plan des Stadtplanungsamtes vom 14.11.2011, Plan Nr. 11-070 umrandeten Bereich. Nach dem seinerzeitigen Entwurf wurde das Plangebiet von der nördlich angrenzenden Nord-West-Umfahrung über zwei vollwertige T-Einmündungen erschlossen, die durch einen Straßenring verbunden waren. Die nördlichen Flächen waren als Industriegebiet, die südlichen als Gewerbegebiet vorgesehen. In-

nerhalb der Grünstreifen sollten unterschiedliche Freiraumangebote wie Reitplätze und Sportflächen zwischen den Wohngebieten "Weißes Bild" und den Gewerbeflächen angeboten werden.

Der damaligen Planung lag die Annahme zugrunde, zwei namhafte, in Biberach angesiedelte Betriebe würden einen wesentlichen Teil ihres künftigen Flächenbedarfs im Rahmen einer interkommunalen Lösung decken können. Wegen zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen hat eine Firma jedoch zuletzt sämtliche im westlichen Plangebiet gelegenen Grundstücke als zusammenhängende Fläche erworben. Dieser Umstand hat planerische Konsequenzen.

3. Inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfes:

- Der östliche Plangebietsteil, für den das Verfahren bereits bis zur Offenlage weiterbetrieben wurde, bedarf der erneuten Änderung: Umplanung in zwei Stichstraßen mit Wendenanlagen.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen des westlichen Plangebietsteils können zugunsten einer privaten internen Erschließung in Industrieflächen umgewandelt werden.
- Die zulässige Gebäudehöhe von bisher teilweise 12, 30 und 40 m wird auf den meisten Teilflächen auf künftig einheitlich 30 m nivelliert und die BMZ (Baumassenzahl) von bisher 6,0 auf 8,0 erhöht, um eine gute Ausnutzung der Gewerbeflächen zu erreichen.
- Durch die Erneuerung der Sportanlagen am Erlenweg kann auf die Sportflächen im Bereich Flugplatz/Weißes Bild verzichtet werden. Der bislang als Mischgebiet ausgewiesene Bereich kann in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.
- Um Zerschneidungen des Firmenareals im westlichen Plangebietsteil zu vermeiden, werden die zwei Rad- und Fußweganbindungen durch das Gewerbegebiet aufgehoben.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung möglicherweise betroffen ist, wurden wiederholt beteiligt: Ein Teil der Anregungen wurde bereits in die Planung eingearbeitet. Folgende Vorbehalte stehen noch im Raum:

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: Wegen mittel- oder langfristig anstehender Erweiterungsmaßnahmen sind ökologisch aufgewertete Flächen nur sehr schwer zu halten und werden nicht selten nachträglich beseitigt. Deshalb ist die Stadt dazu übergegangen, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dort zu realisieren, wo weder Erweiterungsdruck noch Zugriffsmöglichkeiten Dritter bestehen.

Das **Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde**, stellt 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 Firmen sind in den letzten Jahren auch fast alle auf dem Markt befindlichen Konversionsflächen aufgekauft und umgenutzt worden. Die Bereitstellung der Gewerbeflächen ist dringend erforderlich.

Für Außenleuchten seien asymmetrisch abstrahlende Flächenstrahler, Abstrahlwinkel $< 90^\circ$ zur Vertikalen (oder NAV-Leuchten) zu verwenden (§ 2 Abs. 1 Nr. 8 Landesnaturschutzgesetz).

Stellungnahme der Verwaltung:

In Neubaugebieten der Stadt werden – soweit dies technisch machbar ist – bereits NAV-Leuchten eingesetzt. Im Übrigen verweist der Bebauungsplan auf § 2 Abs. 1 Ziff. 8 Naturschutzgesetz 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 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 "Neuweihergraben" zugeführt und über die Gemarkungen Birkenhard und Warthausen in die Riß geleitet werden. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Gemeinde Warthausen hat die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Abwasserkonzeptes geschaffen. Das hierfür erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren steht vor dem Abschluss.

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 Grünzuges mit größeren Freiflächen für Ackerbrüter ansteht, 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 **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.

5. Bericht vom Ergebnis der Bürgerbeteiligungen:

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach dem aktuellen Bebauungsplanentwurf soll der Busverkehr nicht mehr entlang Ihres Grundstückes, sondern über den Krummen Weg in das geplante Gewerbe- und Industriegebiet geführt werden. Die Planung folgt also Ihrer Anregung.

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:

Laut 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.

6. 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, als 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

1 Begründung

2 Umweltbericht (Grünordnungsplan 1x pro Fraktion)

3 Textteil

4 zeichnerischer Teil

5 Plan Geltungsbereich