

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„GE 1 Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“

(Plan- Nr. 891/25, Index 3 , im Maßstab 1:2000 vom 18.11.2011)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 52 ha liegt am westlichen Ortsrand von Biberach. In das Plangebiet wurden die angrenzenden Flächen der bereits am 29.09.2009 planfestgestellten Nordwestumfahrung mit aufgenommen, die das Plangebiet im Norden begrenzt. Im Osten bilden die Flurwege Nr. 1943 in Verlängerung des Krummen Weges und im Süden die Flurwege Nr. 1944 und Nr. 1615 entlang der bestehenden Bebauung des Stadtteils „Weißes Bild“ sowie der Flurweg Nr. 1817/1 entlang der Kleingartenanlage die Abgrenzung. Im Westen wird das Plangebiet durch die Riedlinger Straße (B 312) begrenzt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird ackerbaulich intensiv genutzt, der südwestliche Teil ist bereits durch die Reitsportanlage mit ihren Nebeneinrichtungen bebaut. Auf dem Flurstück 1828 befindet sich eine städtische Grünanlage mit Spielplatz, Bolzplatz und ungeordneten Stellplätzen. Auf Flurstück 1802 befindet sich eine ehemalige Gärtnerei mit Wohngebäude, die ebenfalls in das Plangebiet mit einbezogen wird, um die weitere Nutzung des Grundstückes zu regeln. Die Nordwestumfahrung befindet sich seit Herbst 2010 im Bau.

Topografisch liegt das Plangebiet auf einer Hochebene der Rißterrassen, wobei die Hochpunkte mit 595 m NN im Südwesten bei der Kleingartenanlage bzw. mit 598 m NN im Nordosten bei der Bereitschaftspolizei liegen. Die Höhenentwicklung bewegt sich zwischen 580-598 m über NN, d.h. es besteht ein Gefälle in Nord-Süd-Richtung bzw. Ost-West-Richtung zum Flugplatz von ca. 18 m. Der Gewannname „neuer Weiher“, deutet darauf hin, dass ursprünglich im nördlichen Randbereich ein Weiher angelegt war.

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 im Bau befindlichen Nordwestumfahrung erschlossen. Gleichzeitig soll mit der Gewerbegebietsausweisung ein Grünzug zwischen geplantem Gewerbegebiet-/Industriegebiet und dem bestehenden Stadtrand von Biberach gesichert werden. In dem Grünzug liegen die Flächen für die bestehende Reitsportanlage, öffentliche Grünflächen als Parkanlage aber auch landwirtschaftliche Flächen.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei dem Gebiet „GE Flugplatz – Grünzug Weißes Bild“ handelt es sich mit den als Grün- oder Ackerland genutzten Flächen um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB. Für die im Südosten angrenzende Wohn-, Misch- und Sondergebietsbebauung bestehen verschiedene Bebauungspläne, in die nicht eingegriffen wird. Auch die Reitsportanlage wurde bisher als Außenbereichsvorhaben genehmigt. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als geplante Gewerbefläche bzw. geplante Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Einzelne Modifizierungen der Grünfläche in Teilflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlagen“ sowie „Reitsportanlage“ bzw. die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Flächen sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

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.

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

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 um eine verträgliche Ordnung zu den bestehenden Wohngebieten zu erreichen

- Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel zum Schutz der innerstädtischen Funktionen der Altstadt und zur Flächenvorhaltung für das produzierende Gewerbe
- Sicherung eines Grünzuges als Naherholungsraum für die Bewohner der Stadtteile „Weißes Bild“, „Lindele“ und „Fünf Linden“
- 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

5. Planungsinhalte

5.1 Art der Nutzung

Die nordwestliche Teil des Plangebiets wird als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Die Industrieflächen werden vorrangig der Nordwestumfahrung und dem westlichen Gewerbegebiet zugeordnet und die Gewerbeflächen nach Südosten hin orientiert, da der Grünzug im östlichen Bereich eine geringere Ausdehnung als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbeflächen hat. 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 Schallleistungspegel 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 Ingenieurbüro 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, teilweise noch landwirtschaftlich genutzt werden, als auch als Abgrenzung der Gewerbeflächen 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.

Die vor wenigen Jahren nach § 34 BauGB errichtete Reitsportanlage mit Reithalle, Ställen und weiteren Gebäuden wird aufgrund des hohen Freiflächenanteils ebenfalls über die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert.

Auf dem Flurstück 1802 wird im südlichen Teilbereich zur Sicherung des bestehenden Wohngebäudes ein allgemeines Wohngebiet mit einer weiteren Baumöglichkeit ausgewiesen, entsprechend der östlich anschließenden Bebauung. Als Ausnahme wird im Wohngebiet der Gartenbaubetrieb zugelassen, da dies der derzeitigen Nutzung weitgehend entspricht.

Auf Flurstück 1828 wird eine Teilfläche ebenfalls als Wohngebiet zur Neuanlage und teilweisen Neuordnung von privaten Stellplätze ausgewiesen. Auf dieser Fläche können nur private Garagen und Stellplätze angelegt werden, um den Parkplatzmangel im angrenzenden Geschosswohnungsbau auszugleichen.

In den Gewerbegebietsflächen sind Einzelhandelsbetriebe weitgehend eingeschränkt oder ausgeschlossen sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen, um die Flächen für das produzierende Gewerbe vorzuhalten. Weitere Einschränkungen werden bezüglich des Ausschlusses innenstadtrelevanter Einzelhandels assortimente zur Stärkung der Innenstadt vorgenommen.

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. Im östlichen Bereich sind die max. Gebäudehöhen und Baumassenzahlen zum Grünzug hin abgestuft, um den Übergang zwischen kleineren Grundstücke und sowie zum harmonisch zu regeln. Im westlichen Bereich mit entsprechend breiter gestaltetem Grünzug wird eine hohe Verdichtung mit möglichen Höhen bis zu ca. 30 m und Baumassenzahlen von 8,0 ermöglicht.

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 von 5m zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben, um dem Straßenraum optisch mehr Raum zu geben. Zum Grünzug wird im östlichen Bereich ein Abstand von 10m zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze (im westlichen Bereich von 3-5 m) festgesetzt, um dem schmaleren Grünzug im Osten ebenfalls optisch zu vergrößern. Aus demselben Grund und weil im südöstlichen Gewerbegebiet auch kleinere Grundstücksgrößen ab ca. 2000 m² möglich sein sollen, wird die Gebäudehöhe dort auf ca. 12m Höhe beschränkt.

Öffentliche Grünfläche: Die baulichen Anlagen in den öffentlichen Grünflächen werden über Baugrenzen, eine maximal mögliche Grundfläche und eine maximale Gebäudehöhe definiert.

Wohngebiet: Die Bauweise und überbaubare Fläche im Wohngebiet wird an den Bestand angepasst.

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 Gewerbegebiet wird über zwei T-Einmündungen mit Linksabbiegespuren erschlossen. Der westliche Anschluss wird nur als Zufahrt zu einem Gewerbebetrieb dienen. An der östlichen Zufahrt wird die Erschließung über zwei kurze Straßenabschnitte mit LKW-Wendeplatten am Ende vorgenommen. Auf beiden Straßenseiten sind für Fußgänger Gehwege vorgesehen. Damit Parkplatz- und Baumstreifen nicht zu häufig unterbrochen werden (Beeinträchtigung Straßenraum, kostenintensive Herstellung), 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 L 283 und der geplanten Nordwestumfahrung (geplanter Radweg auf der nördlichen Seite der Nordwestumfahrung im Rahmen der Planung des GE 2/ vgl. Rahmenplan), die Möglichkeit sich auf Wirtschaftswegen, die auch als Geh- und Radwege 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 "Krummen Weges" nach Norden wird wegen einer möglichen Verlängerung der Buslinie aus dem "Weißen Bild" bis in das Gewerbegebiet eine Anbindungsstrecke gesichert. Über bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass keine Schleichverkehre des motorisierten Individualverkehrs (mIV) oder Güterverkehrs die Strecke mit nutzen können.

Entlang der B 312 ist ein 20 m breiter und entlang der Nordwestumfahrung (K 7532 - neu) 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. eventuell 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 eine dichte Begrünung vorgese-

hen. Von Pflanz- oder Erhaltungsgeboten 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. Der Grünzug dient in erster Linie der Landwirtschaft sowie der Naherholung. Gleichzeitig übernimmt er die Funktion eines Abstandspuffers zwischen den bestehenden Wohngebieten und dem geplanten Gewerbegebiet.

Die bestehende Reitsportanlage wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um sie in den gesamten Grünzug einzubetten.

5.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Damit den 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 offen lassen. Für ein einheitliches Gesamtbild im Industrie- und Gewerbegebiet und zum Ausschluss extrem auffälliger Werbung (Blink- und Wechselwerbung) werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Das Gewerbegebiet wird den neuen nördlichen Stadtrand stark prägen.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung stellen ökologische Minimalanforderungen zur Begrünung von Grundstücken und Stellplätzen dar, um das Gesamtbild des Gewerbegebietes ansprechender zu gestalten und große Parkplatzflächen zu untergliedern.

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. 522 988 m²

Gesamtfläche Bestand ca. 158 290 m²

Gesamtfläche Planung ca. 364 698 m²

Bestand:

Wohngebiet ca. 2 030 m²

Fläche für die Landwirtschaft,

Öffentliche Grünfläche: Reitsportanlage, Spielplatz ca. 146 240 m²

Verkehrsflächen ca. 6 578 m²

- befestigte Geh-, Rad-, Wirtschaftsweg ca. 10 020 m²

Planung:

Planung Gewerbe- und Industrieflächen ca. 208 658 m²

Planung Wohngebiet -Parkplatzflächen ca. 2 810 m²

Planung Öffentliche Grünfläche mit ökologischer ca. 161 685 m²

Ausgleichsfunktion und Wassergraben ca. 64 430 m²

Planung Verkehrsflächen ca. 43 940 m²

- Nordwestumfahrung (Teilfläche planfestgestellt) ca. 67 925 m²

- geplante Fahrbahn, Gehwege, Parkplatz und
begrünter Baumstreifen ca. 7 436 m²

- Verkehrsgrün z.B. entlang NWU ca. 8 880 m²

- Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege ca. 3 669 m²

Planung Versorgungsflächen (Retentionsfläche, Trafo) ca. 890 m²

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 208 658 m² Baufläche, (maximal zulässige Grundfläche $190\,271 \times 0,8 =$ ca. 166 921 m² und Wohnbaufläche $2\,810 \times 0,8 =$ ca. 2 248 m² und Verkehrsfläche 11 105 m²) für eine Überbauung bzw. Versiegelung vorbereitet. Zusätzlich wird mit der nördlich angrenzenden Nordwestumfahrung eine Verkehrsfläche mit ca. 67 925 m² in Anspruch genommen.

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

7. Bodenordnung

Die Stadt Biberach ist im Eigentum sämtlicher Flächen, die für die Erschließung des Baugebietes erforderlich sind. Eine Umlegung wird daher nicht vorgesehen.

C. Christ