

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 90/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	18.06.2012			
Gemeinderat	Ja	25.06.2012			

### **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "GE 1 - Flugplatz/Grünzug Weißes Bild"**

#### **a) Prüfung der bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen**

#### **b) Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und Beschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Die nachstehenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen betroffener Bürger und Träger öffentlicher Belange werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen dem jeweiligen Vorbringer gem. § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitzuteilen als das Ergebnis der Prüfung seiner Anregungen.
2. Der Bebauungsplan "GE 1 - Flugplatz/Grünzug Weißes Bild", Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 891/25 Index 5 vom 21.05.2012 im Maßstab 1 : 1.000 wird nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden i. d. F. vom 21.05.2012 nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO Baden-Württemberg für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 891/25 als Satzung beschlossen.

#### **II. Begründung**

##### 1. Allgemeines:

Die Gewerbeflächenpotenziale für Neuansiedlungen und Aussiedlungen in Biberach sind weitestgehend ausgeschöpft. Die Planung will Gewerbe- und Industrieflächen mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung an die Nordwestumfahrung bereitstellen.

##### 2. Inhaltliche Anpassung des Bebauungsplanes:

Aufgrund zwischenzeitlicher Grunderwerbsverhandlungen und mehrerer Nachfragen wird die Erschließungsstraße um ca. 60 m nach Osten verlängert. Dadurch können weitere, mittelgroße

Grundstücke angeboten werden. Diese Änderung kann im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgen. Sie erfordert keine erneute Offenlage.

### 3. Verfahren:

Der gebilligte Entwurf lag vom 02.01. bis 10.02.2012 im Flur des Stadtplanungsamtes zu jedermanns Einsicht aus. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten während dieser Zeit Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme.

Obwohl sich während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes jedermann auch dann äußern kann, wenn er nicht planungsbetroffen ist, wurde von dieser Möglichkeit nur sehr verhalten Gebrauch gemacht:

Ein **Anwohner (Banatstraße 53/2)** kritisiert, dass die im südwestlichen Plangebietsteil zunächst als Gewerbegebiet mit einer Höhenbeschränkung von 12 m vorgesehene Fläche in ein Industriegebiet umgewandelt werden soll, mit zukünftig max. 30 m hohen Gebäuden.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Jeder Rahmenplan ist zwar ein erstes Zielkonzept, doch ist der erste Entwurf im Laufe des Planungsprozesses an die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen anzupassen. So auch hier: Die Firma Liebherr hat eine ca. 14,5 ha große, zusammenhängende Fläche im westlichen Plangebietsteil erworben, um einen Teil ihrer Fertigung standortnah auszulagern. Die Auslagerung wird notwendig, um am Standort Raum für weitere betriebliche Erweiterungen zu schaffen. Die Nutzungsabsichten dieser Firma sind mit dem Gebietstyp eines "Gewerbegebietes", aber auch mit der ursprünglichen Höhenbeschränkung von 12 m unvereinbar. Auch fordert der Gesetzgeber insbesondere im Hinblick auf die berechtigten Belange der Landwirtschaft einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Deshalb ist es sachgerecht, auch den südwestlichen Planbereich als Industriegebiet mit max. 30 m Gebäudehöhe auszuweisen. Die im Bebauungsplan festgesetzten, unterschiedlichen Lärmkontingente stellen sicher, dass störepfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft, insbesondere Wohnnutzung, nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.*

- Die Planung lasse jede Untergliederung der Hallenaußenwand in Form von Vor- und Rücksprüngen vermissen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

*Eine Planung, welche Vor- und Rücksprünge zwingend vorgäbe, würde in die berechtigten Nutzungsinteressen des Eigentümers bzw. betriebliche Funktionsabläufe in erheblichem Umfang eingreifen. Andererseits darf unterstellt werden, dass auch der Betrieb ein erhebliches Eigeninteresse an einem ansprechenden Erscheinungsbild der Außenfassade hat. Ins-*

*besondere stellt der südlich angrenzende Grünzug ein verträgliches Einfügen in das Landschaftsbild sicher und sichert gleichzeitig die Erholungsfunktion des Grünzuges.*

- Es wird zu bedenken gegeben, dass das Kleingewerbe aus Biberach heraus gedrängt werde, da nur wenige Grundstücke zur Verfügung angeboten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die aktuelle Nachfrage nach kleinen Gewerbeflächen kann mit diesem Angebot gedeckt werden. Im östlichen Plangebietsteil sind weiterhin kleinere, mittelständische Betriebe möglich. Nach der öffentlichen Auslegung ist die östliche Stichstraße nämlich um 60 m verlängert worden, um mehr mittelgroße Grundstücke anbieten zu können.*

Aus Sicht des **Eigentümers des Aussiedlerhofes Birkenharder Straße 85** wäre es sinnvoller, Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen auf minderwertigeren Böden vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Die grünordnerischen Festsetzungen in den Randbereichen dienen – außer dem naturschutzrechtlichen Ausgleich – zum einen als Puffer zur benachbarten Wohnbebauung hin und zum anderen aber auch zur gestalterischen Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft und schließlich der Naherholung. Aus diesen Erwägungen heraus ist es sachgerecht, einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen als Eingrünung des Gewerbegebietes zu platzieren.*

Der **Eigentümer des Grundstückes Gутtenbrunnweg 30** regt an, auf dem nördlichen Teil seines Wohngrundstückes weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Statt nur einem Vollgeschoss sollten zu den entsprechend der östlich und südlich liegenden Nachbarbebauung drei Vollgeschosse ermöglicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

*Wesentliches Planungsziel ist es, einem der größten hiesigen Arbeitgeber in Biberach die Verlagerung von bestehenden Werkteilen aus dem Gewerbegebiet Memminger Straße zu ermöglichen. Mit dieser Zielsetzung wäre es unvereinbar, wenn die Stadt durch das Heranrücken (schall)schutzbedürftiger Nutzung diese Entwicklungspotenziale in Frage stellen oder gar blockieren würde. Aus diesen Erwägungen heraus hat das private Interesse gegenüber den zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft dem gleichgerichteten öffentlichen Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zurückzustehen.*

4. Behördenbeteiligung:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten während der Offenlage Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme. Sie stimmten der Planung grundsätzlich und inhaltlich zu.

Brugger

Christ

Anlagen

1      Bebauungsplan