

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan

„Haken-Tiefenwiesen – Teil II“

(Plan Nr. 873/36, Index F vom 16.11.2012)

I. Begründung

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Biberacher Kernstadt und wird im Norden durch die Hans-Liebherr-Straße, im Osten durch die Memminger Straße und im Westen durch die Bahnlinie begrenzt. Im Süden schließt das Gewerbe- und Industriegebiet „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ bzw. "Haken-Tiefenwiesen Teil I, 1. Änderung" an.

2. Planungsanlass

Der ursprüngliche Planungsanlass für die Planänderung war die erforderliche Erweiterung der bestehenden Aluminiumdruckgusschalle der Fa. Handtmann im Jahr 2010. Hierfür war die Verlegung des „Schwarzen Baches“ im westlichen Plangebietsteil notwendig.

In einem separaten Verfahren (Wasserrechtsverfahren) wurden die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Teil-Verlegung des „Schwarzen Bachs“ bereits geschaffen.

Aus Sicherheitsgründen (Eigentumssicherung, Werksschutz) sollen die Firmenareale eingezäunt werden. Ein Betretungsrecht soll daher nur Firmenangehörigen und Autorisierten eingeräumt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Haken-Tiefenwiesen Nord" der durch den Bebauungsplan "Haken-Tiefenwiesen Teil II" im nördlichen Teil ersetzt wird, enthält keine Lärmkontingente für die emitierenden Betriebe, die jedoch im Sinne einer Rechtssicherheit unerlässlich sind.

Eine umfangreiche Schalltechnische Untersuchung für das gesamte Plangebiet wurde 2011/2012 durchgeführt.

2011 ergaben sich auf den Flächen der Firma Liebherr weitere Planungserfordernisse. Firmeninterne Veränderungen bedingen bauliche Maßnahmen auf der Fläche südlich der bestehenden Werkskantine (Neubau eines Parkhauses) sowie auf den Flächen der vorhandenen Stellplatzanlage nördlich des Schwarzen Baches (Neubau Lehrlingsausbildung, Schulung, Verwaltung, Freifläche Kranausstellung und Kranübergabe).

3. Planungsvorgaben /Planungsstand

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Nord“ vom 09.09.2000. Dieser weist Bauflächen für gewerbliche Nutzungen sowie zu erhaltende

Grünflächen entlang des "Schwarzen Bachs", der "Riß" und nördlich der Stellplatzanlage der Fa. Liebherr aus. Darüber hinaus sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Geh- Rad- und Wirtschaftswege ausgewiesen. Beide Aspekte stehen betrieblichen Belangen (Sicherheits- und Entwicklungsaspekte) entgegen.

4. Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut. Im südlichen Plangebietsteil verläuft der „Schwarze Bach“. Begleitet wird das Gewässer II. Ordnung von privaten Grünflächen mit einem öffentlichen Geh- und Radweg.

Der Schwarze Bach wurde im Vorfeld der Realisierung einer neuen Druckgusshalle auf Flächen der Firma Handtmann verlegt.

Nördlich der Stellplatzanlage der Fa. Liebherr ist ebenfalls eine private Grünfläche vorhanden. Der dreiecksförmige Grundstücksteil südlich der Hans-Liebherr-Straße zwischen Riß und Arthur-Handtmann-Straße (früherer Lagerplatz der Fa. Mühlshlegel) ist derzeit unbebaut (Wiese).

5. Planungsziele

- Optimierung von Bauflächen durch die Verlegung des „Schwarzen Bachs“
- Nachverdichtung und Flexibilisierung der Grundstücksnutzung (flexiblere Baugrenzen, höhere Oberkanten, höhere Baumassen)
- Reduzierung der privaten Grünflächen zugunsten einer besseren Ausnutzung für gewerbliche Zwecke
- Verzicht auf öffentliche Geh – Rad- und Wirtschaftswege entlang der Riß zugunsten betrieblicher Erfordernisse (Werkschutz, Eigentumsschutz)
- Herstellung der Rechtssicherheit für die ansässigen Betriebe und für die umgebenden Nutzungen (Wohngebiete) in Bezug auf Lärmemissionen-, immissionen.

6 Planungsinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen werden nach wie vor als Industrieflächen ausgewiesen. Im Plangebiet 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 Einzelhandelsortimente zur Stärkung der Innenstadt vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahlen / Baumassenzahlen) wird auf die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst, um eine höhere Nachverdichtung auf den Betriebsflächen zu ermöglichen.

6.2 Bauweise

Bleibt von der Planänderung unberührt

6.3 Verkehrsflächen

Bereits mit dem Bebauungsplan „Haken-Tiefenwiesen Teil I“ wurde die Birkenallee (heute Arthur-Handtmann-Straße) privatisiert.

Die bestehende Einmündung von der Memminger Straße in das Gewerbegebiet im Bereich der Kantine der Firma Liebherr wird zur Schaffung einer zusätzlichen Ausfahrtsspur (nach Norden) aufgeweitet, um betriebliche Abläufe zu verbessern. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden an Einmündungen Sichtflächen definiert, die von jeder sichthindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedigung, Nebenanlage freizuhalten sind.

6.4 Grün und Freiflächen

Private Grünflächen sollen zugunsten einer besseren gewerblichen Nutzung reduziert werden. Als interner Ausgleich sollen Teilbereiche des Westufers der Riß mit entsprechenden Maßnahmen aufgewertet werden.

Für das Bebauungsplangebiet „Haken-Tiefenwiesen Teil II“ wurde ein Grünordnungsplan entwickelt. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, dargestellt (s. Teil II dieser Begründung).

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Frischwasser, Gas und Elektrizität sowie die Entsorgung der Abwässer ist gewährleistet.

6.6 Schallemissionen und Konfliktlösung

6.6.1 Großgemengelage

Das Plangebiet hat sich Anfang der 60-er Jahre des vorigen Jahrhunderts – damals noch im Außenbereich nach § 35 BauGB – entwickelt. Die westlich und östlich gelegenen Wohngebiete sind zeitlich danach auf der Grundlage von Bebauungsplänen Ende der 60-er Jahre entstanden. In der Folgezeit hat sich durch weitere Baugebiete östlich und Industrieflächen westlich der Memminger Straße sukzessiv eine Großgemengelage entwickelt.

6.6.2 Geräuschkontingentierung

In diesem kritischen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen soll bei der Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne zwischen Mühlweg und Jordanei bzw. Memminger Straße und Bahnlinie den dort ansässigen Firmen ein Maximum der auf ihren Flächen zulässigen Emissionen zugestanden werden. Gleichzeitig ist sicherzustellen, dass die umliegende,

schutzwürdige Bebauung auch unter Berücksichtigung aller einwirkenden Anlagen keinen unzumutbaren Geräuschen ausgesetzt ist.

6.6.3 Vorbelastung

Bei der Ermittlung der Vorbelastung hat sich ergeben, dass bereits heute in dem als Reinem Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereich Bachlangen (IO 2) zur Nachtzeit mit 38 dB(A) der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm um 3 dB(A) überschritten ist. Im Übrigen sind im Bestand für sämtliche der in Betracht gezogenen Immissionsorte die Beurteilungspegel für die Tag- und Nachtzeit ausnahmslos eingehalten.

6.6.4 Emissionskontingente

In einem ersten Verfahrensschritt wurde das gesamte Gebiet "Haken-Tiefenwiesen" in acht Teilflächen unterteilt, mit zwei Teilflächen für die Firma Handtmann Holding GmbH & Co. KG (Teilflächen FE 4 und FE D), die Firma Liebherr-Components Biberach GmbH (Teilflächen FE A und FE B) und schließlich für die Firma Liebherr-Werk Biberach GmbH (vier Teilflächen FE C sowie die Teilflächen FE 1 – 3). Diesen Teilflächen wurden unter Berücksichtigung der umliegenden Wohngebiete für die Tag- sowie für die Nachtzeit Emissionskontingente zugewiesen. Dabei zeigte sich, dass die Wohnbebauung westlich – Baugebiet Reißegger Steige (IO 4) – und östlich – Baugebiet Bachlangen (IO 2) – in unmittelbarer Nähe der Bebauungsplangebietsflächen die zu vergebenden Emissionskontingente stark einschränkt.

6.6.5 Zusatzkontingente

Weil durch die Emissionskontingente nach Ziff. 6.6.4 für die Immissionsorte das rechtlich maximal Zulässige nicht vollständig ausgenutzt ist, wurden für die acht Teilbereiche des gesamten Gebiets "Haken-Tiefenwiesen" für die Vergabe von Zusatzkontingenten winkelabhängige Richtungssektoren eingeführt. Anhand dieser sog. "Zusatzkontingente" können die Emissionen erhöht und kann den ansässigen Firmen ein Maximum der auf ihren Flächen zulässigen Emissionen zugebilligt werden. Für die Bebauungspläne "Haken-Tiefenwiesen, Teil I – 1. Änderung" und "Haken-Tiefenwiesen, Teil II" wurde je Teilfläche ein Richtungssektorenmodell bestehend aus neun Sektoren entwickelt und so die Kontingente jeder Teilfläche je nach Lage in den Richtungssektoren erhöht.

6.6.6 Beurteilung der Gesamtbelastung

Untersuchungen des Ingenieurbüros Heine & Jud haben ergeben, dass zur Tagzeit an sämtlichen neun betrachteten schutzbedürftigen Immissionsorten die maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm eingehalten sind. Nur der Beurteilungspegel für die Nachtzeit in dem als Reinem Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereich Bachlangen (IO 2) liegt mit 38 dB(A) um 3 dB(A) über dem maßgeblichen Immissionsrichtwert der TA-Lärm, sowie des Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005.

Diese Überschreitung ist bei der gebotenen Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB für die betroffene Wohnbebauung im Bereich Bachlangen zumutbar. Maßgeblich hierfür sind die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, der im Plangebiet bestehenden Industriebetriebe einerseits und die Belange der betroffenen Wohnbevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB andererseits. Dabei ist auch die bestehende Belastung der Wohnbebauung im Bereich Bachlangen (IO 2) in Höhe von 38 dB(A) nachts als Vorbelastung zu berücksichtigen. Das Verhältnis zwischen dem Plangebiet und dem zeitlich danach entstandenen Wohngebiet Bachlangen ist als Gemengelage zu charakterisieren.

Entsprechend der für die Bewältigung der Probleme in Gemengelagen entwickelten Rechtsprechung ist entscheidender Abwägungsmaßstab das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Dies beinhaltet nicht nur die Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch – im Sinne der "Bildung einer Art von Mittelwert" – eine die Tatsachen respektierende Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von – als solchen legalen – Belästigungsquellen ansiedeln. Bei der Frage, welches Maß an Lärmimmissionen für die betroffene Wohnbebauung zumutbar ist, sind die bestehenden Industriebetriebe in Tallage als vorhandene Vorbelastung in Rechnung zu stellen. Dabei ergibt sich die Obergrenze der Zumutbarkeit für eine Wohnbebauung aus den für Mischgebiete (MI) zulässigen Richt- bzw. Orientierungswerten. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass nach § 6 BauNVO das Wohnen als Hauptnutzung zulässig ist. Danach ergibt sich eine Obergrenze der Zumutbarkeit für die Hauptnutzung "Wohnen" von 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts. Die Zumutbarkeitsgrenze für Reine Wohngebiete (WR) liegt bei 35 dB(A) nachts. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist es daher sachgerecht, in dem als Reinem Wohngebiet (WR) festgesetzten Bereich Bachlangen (IO 2) für die Nachtzeit Überschreitungen um 3 dB(A) zuzulassen. Hierbei fällt zunächst ins Gewicht, dass die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Bereiche zeitlich vor der betroffenen Wohnbebauung entstanden sind und die Konfliktsituation erst durch die herangerückte Wohnbebauung entstanden ist. Hinzu kommt, dass die Neuplanung – was die Nachtzeit betrifft – keine Verschlechterung zu Lasten sowohl der westlich als auch der östlich angrenzenden und benachbarten Wohnbebauung zulässt. Eine Festsetzung niedrigerer Emissionskontingente wäre in der Umsetzung mit erheblichen Eingriffen in den Bestand verbunden, was zu Lasten der betroffenen Industriebetriebe ginge. Auch haben die Schallemissionen der betroffenen Industriebetriebe bis heute zu keinen Beschwerden aus der betroffenen Wohnbebauung geführt. Dies gilt insbesondere auch für den Bereich Bachlangen. Dass das bestehende Immissionsniveau für die bestehende Wohnbebauung auch zumutbar ist, ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass Einwendungen von Anwohnern aus den betroffenen Wohngebieten gegen diese Planung nicht erhoben worden sind. Schließlich nutzt der Bebauungsplan die planerischen Verbesserungsmöglichkeiten, in dem er die Bauflächen nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO gliedert und auch dadurch dafür sorgt, dass u.a. im Bereich Bachlangen zumutbare Verhältnisse erhalten bleiben.

6.6.7 Fazit

Unter den gegebenen Umständen ist Ergebnis einer gerechten Abwägung und daher auch mit dem Rücksichtnahmegebot vereinbar, wenn die Emissionskontingente für den Nachtzeitraum entsprechend der bestehenden Immissionsituation festgelegt werden.

II. Umweltbericht (§ 2a BauGB)

Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Senner, Überlingen erarbeitet. Dieser Bericht ist in der Fassung vom 21. Juli 2010 als Anlage beigefügt und ist Bestandteil dieser Begründung.

C. Christ

Fe: 6030 (Original), 61-Wt