

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr)" nach § 13 a BauGB

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im ältesten innenstadtnahen Gewerbegebiet und ist durch gewerbliche Nutzungen und zum Teil brachliegende und untergenutzte Flächen gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 9,7 ha große Fläche. Im Norden wird das Plangebiet durch die Bebauung in der Bleicherstraße 80 und die Ehinger Straße, im Osten durch die Bahnanlage, im Süden durch den Bahnhof und die Firmenareale der ENBW und KaVo- Dental GmbH, und im Westen durch die an die Bleicherstraße angrenzenden mittelständischen Gewerbe- und Handwerksbetriebe begrenzt.

2. Anlass der Planung

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich das Gebiet verändert und es steht eine Vielzahl von Umstrukturierungen an:

- Das bestehende Feuerwehrgebäude in der Ehinger Straße entspricht nicht mehr den heutigen feuerwehrspezifischen Anforderungen. Es muss ein neues Feuerwehrhaus gebaut werden. Der Feuerwehrstandort wird in die Bleicherstraße verlagert.
- Zur Verbesserung der innerstädtischen Verkehrssituation und Anbindung des neuen Feuerwehrstandortes soll die Vollmerstraße nach Norden verlängert und an die Ehinger Straße angebunden werden.
- Die Stadt Biberach konnte Flächen von der Deutschen Bahn erwerben und möchte diese als Gewerbegrundstücke entwickeln.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei dem Plangebiet "Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr)" handelt es sich um eine Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 2 BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Biberach und ist fast vollständig versiegelt. Die festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 m² und 70.000m². Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten.

Für einzelne Bereiche des Plangebietes liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- **365** Textbebauungsplan Einzelhandel, Rechtskraft 14.12.2002 → Der Bebauungsplan setzt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbe- und Industriegebieten fest.
- **232** Ortsbauplan im Gebiet Wilhelmstraße – Eisenbahnstraße – Güterhallenstraße, Rechtskraft 24.06.1969 → Der Bebauungsplan setzt für die Vollmerstraße und die Bleicherstraße eine Verkehrsfläche fest.
- **356** Magdalenenstraße / Bleicherstraße, Rechtskraft 02.05.2001 → Der Bebauungsplan setzt für den Bereich Bleicherstraße / Ehinger Straße eine Verkehrsfläche, Grünflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest.

- **218** Verbreiterung südliche Bleicherstraße, Rechtskraft 05.06.1937 → Der Bebauungsplan setzt für die Bleicherstraße eine aufzuhebende Baulinie und eine Verkehrsfläche fest.
- **381/1** Adolf-Pirrung-Straße / Magdalenenstraße "EnBW – Areal" 1. Änderung → Der Bebauungsplan setzt für die Vollmerstraße eine Verkehrsfläche fest.

Um die rechtlichen Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr)" werden die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne für das Plangebiet außer Kraft gesetzt.

Im Flächennutzungsplan werden künftig für einzelne Bereiche des Plangebietes folgende Nutzungen dargestellt:

- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr".
- Verkehrsflächen
- Grünflächen

Der Flächennutzungsplan wird dahingehend im Wege der Berichtigung angepasst.

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

4. Planungsziele

- städtebauliche Neuordnung des Gebietes
- Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen mit Entwicklung von innerstadtnahen Gewerbeflächen
- Verbesserung der innerstädtischen Verkehrssituation
- Sicherung des Feuerwehrstandortes und verbesserte Anbindung
- Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen
- flächensparende Schaffung von Parkmöglichkeiten in Parkhäusern
- Verbesserung des Stadtklimas durch Dachbegrünung

5. Planungsinhalt

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkungen beziehen sich auf den Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente zur Stärkung der Innenstadt um zu gewährleisten, dass die Gewerbeflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe oder sonstigen Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung stehen.

Ein Teil des Baugebiets wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt, um die Umsiedlung vom bisherigen Standort Ehinger Straße zu ermöglichen.

Ein weiterer Teil des Gewerbegebiets wird mit der Zweckbestimmung „Parkhaus 1“ und „Parkhaus 2“ belegt. Auf der Fläche „Parkhaus 1“ sollen die bestehenden, über das Gebiet verteilten Stellplatzflächen der umliegenden Gewerbebetriebe konzentriert werden. Um bei

Erweiterungsbedarf neue Parkplatzflächen schaffen zu können, ist hier die Errichtung eines Parkhauses zulässig.

Auf der Fläche „Parkhaus 2“ im unmittelbaren Bahnhofsumfeld wird zusätzlich die Unterbringung einer Mobilitätszentrale des ÖPNV ermöglicht. Künftig kann hier ein Parkhaus entstehen, dass diese und weitere mobilitätsbezogene Nutzungen, wie beispielsweise Fahrradstellplätze, ermöglicht.

Um auch kleinen Handwerkbetrieben die Möglichkeit zu geben, an ihrem Standort, ähnlich wie die Betriebe der unmittelbaren Umgebung, ihre Produkte zu verkaufen, ist ein Werksverkauf im Gebiet ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Auf der Fläche für die Feuerwehr ist betriebliches Wohnen allgemein zulässig, um die schnelle Einsatzbereitschaft der Einsatzkräfte zu garantieren. Im restlichen Gewerbegebiet ist betriebliches Wohnen ausnahmsweise zulässig, sodass Angebote für kleinere inhabergeführte Gewerbebetriebe entstehen, die häufig am Betriebsort wohnen.

Die zulässige GRZ im Gewerbegebiet beträgt aufgrund des vorliegenden hohen Versiegelungsgrads 0,8.

Für die Gewerbeflächen wurde eine Oberkante von 16,00 m über Straßenniveau mit zwingend zwei bis maximal vier Vollgeschossen entlang der Straßenkanten mit einer Tiefe von 20,00 m über Straßenniveau festgesetzt. Ab der Tiefe von 20,00 m ist nur noch maximal ein Vollgeschoss mit einer Oberkante von 8,00 m zulässig. Hierdurch soll eine klare bauliche Kante entlang der Straße entstehen, die das bisher sehr unstrukturierte Gebiet städtebaulich gliedert. Außerdem schafft das großzügigere Maß der baulichen Nutzung den Anreiz, entlang der Straße das Hauptgebäude zu errichten und einfachere Hallenstrukturen auf die Grundstücksrückseite zu legen.

Die überbaubare Grundfläche wird des Weiteren über Baugrenzen geregelt, die lediglich einen Mindestabstand von der Straßenfläche von 2,5m festlegen. Die Bebaubarkeit der Grundstücke lässt den Gewerbetreibenden ansonsten größtmögliche Freiheiten um den differenzierten Anforderungen der verschiedenen Unternehmen zu genügen.

Für die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr wird ebenfalls eine GRZ von 0,8 festgesetzt, sowie ein Maximum von drei Vollgeschossen. Durch diese Auslastung des Grundstücks ist es möglich, ein Feuerwehrhaus zu errichten, das aktuellen funktionalen und technischen Anforderungen an ein derartiges Gebäude entspricht. Die Fläche dient der Umsiedlung der Feuerwehr vom alten Standort, der für die Errichtung einer modernen Wache nicht ausreichend Flächenpotentiale bietet. Die Oberkante beträgt auf dem Feuerwehrgelände gleichermaßen wie im restlichen Gewerbegebiet 16m über Straßenniveau. Ein Teilbereich der Feuerwehrfläche ist mit 30m Oberkante festgesetzt, da dort ein Turm zum Trocknen der Löschschläuche eingerichtet werden soll.

Im gesamten Gebiet sind Flachdächer festgesetzt. So kann eine möglichst wirtschaftliche Bauweise erreicht werden und es entstehen Potentiale zur Dachnutzung durch Dachbegrünung und zur Gewinnung von Solarenergie.

5.2. Bauweise

Im Plangebiet wird eine abweichende offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. So bleibt der Grundstücks- und Bauflächenzuschnitt flexibel anpassbar an die unterschiedlichen Anforderungen der Gewerbebetriebe.

5.3. Verkehrsflächen

Um der Feuerwehr zu ermöglichen, ohne Behinderung ein und auszurücken, wird die bestehende Vollmerstraße nach Norden verlängert. Die Alarmzufahrt der ankommenden Feuerwehrleute führt über die bestehende Bleicherstraße. Die Löschfahrzeuge können dann über die verlängerte Vollmerstraße nach Norden und Süden ungehindert ausrücken. So wird das Plangebiet zudem besser erschlossen und es können zusätzliche Gewerbeflächen entlang der neuen Vollmerstraße geschaffen werden.

Um Behinderungen der Feuerwehr beim Ausrücken über die Vollmerstraße zu vermeiden, wird für die südlich angrenzenden Grundstücke ein Zufahrtsverbot von der verlängerten Vollmerstraße aus festgesetzt. Da die nördlich der Feuerwehr liegenden Grundstücke nur über die Bleicherstraße und verlängerte Vollmerstraße erschlossen werden können, ist hier kein Zufahrtsverbot festgesetzt. Ebenso verhält es sich mit den südlich an die Feuerwehr angrenzenden Grundstücken, die über die Bleicherstraße erschlossen werden müssen.

Entlang der verlängerten Vollmerstraße führt ein Fuß- und Radweg nach Norden um das bestehende örtliche Radwegenetz zu erweitern und den Anschluss an den südlich endenden Nord-Süd-Radweg zu ermöglichen. Zwischen Bleicherstraße und Vollmerstraße wird zur besseren Erschließung des Gebiets für den Fußverkehr ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser dient auch der besseren Erreichbarkeit der Stellplätze für die örtlichen Gewerbetreibenden auf der mit „Parkhaus 1“ gekennzeichneten Fläche.

Da die gewählte Bauweise keine Längenbeschränkung enthält, Zufahrten jedoch im Bereich des östlichen Fuß- und Radwegs eine zusätzliche Gefahrenquelle und mögliche Blockierung der Alarmierungswege der Feuerwehr bedeuten können, wurde eine Zufahrtsbeschränkung von einer Zufahrt bei Grundstücken bis 50m Länge und zwei Zufahrten bei Grundstücken über 50m Länge festgesetzt.

5.4. Freiflächen und Grün

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44BNatSchG werden im Plangebiet Flächen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Zauneidechsenhabitate und der Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse festgesetzt.

Entlang der Straßen im Gebiet wird die Anlage von Straßenbäumen festgesetzt sowie zwischen dem Geh- und Radweg und der verlängerten Vollmerstraße ein Grünstreifen.

Entlang des Bleicher- und Weißgerberbachs wird ein innerörtlicher Gewässerrandstreifen von 5,00m Breite ab Böschungsoberkante festgesetzt.

Um positiv zum Stadtklima beizutragen, die Retention und lokale Verdunstung zu fördern und somit dem thermischen Ausgleich der Umgebung zu dienen, wurde auf den Flachdächern die Anlage von Dachbegrünung festgesetzt. Alternativ können Dachflächen noch der Solarenergienutzung dienen, um somit erneuerbare Energien zu fördern.

5.5. Fahr- und Leitungsrechte

Südlich der Feuerwehr ist ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Stadtentwässerung eingetragen, da das bestehende Abwassersystem an dieser Stelle ausgebaut werden muss, um das Gebiet zu versorgen.

An drei Stellen im Plangebiet werden Leitungsrechte zugunsten der E.wa Riss eingetragen, deren Wasserleitungen dort auf Privatgrund liegen.

5.6. Gestaltungsfestsetzungen

Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden aufgenommen, um ein einheitliches Gesamtbild im Gewerbegebiet zu erhalten, bzw. extrem auffällige Werbung auszuschließen. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Altstadt Nähe und prägt somit das Bild des Stadteingangs von der Bahn oder von Norden ankommend mit.

6. Auswirkungen der Planung und Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

6.1. Verfahren

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mehr als 20.000 m², aber weniger als 70.000 m². Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind eine Vorprüfung des Einzelfalls und die überschlägige Abschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erforderlich. Diese erfolgte unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden. Somit ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich. Aufgrund des §13a Satz 2 Ziffer 4 ist es dennoch notwendig, eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen.

Im Zuge der Möglichkeit, zu der Vorprüfung Stellung zu nehmen, wurde seitens des Landratsamts Biberach gefordert, eine Artenschutzprüfung und eine FFH-Prüfung durch einen externen Gutachter durchzuführen. Dieser Forderung wurde im Folgenden nachgekommen. Die beiden Gutachten durch das Büro „Landschaftsökologie und Planung, Bruns, Stotz & Gräßle“ liegen dem Bebauungsplanentwurf bei.

6.2. Angaben zum Standort

Das Plangebiet wird im Osten durch die Bahngleise und südlich sowie westlich von gewerblichen Bauflächen begrenzt. Im Norden schließt die B 465 an. Größtenteils ist das Plangebiet durch Gebäude, Straßen und Stellplatzanlagen versiegelt. Grünstrukturen sind nur in geringer Anzahl vorhanden und zumeist in Form von Straßen- und Parkplatzbäumen, kleinen Pflanzstreifen oder Bepflanzungen im Zusammenhang mit Gebäuden.

Größere unbebaute Flächen befinden sich im Osten entlang der Bahngleise, welche sich durch den Schrottplatz in zwei Bereiche teilen. Im südlichen Teil (beginnend auf Höhe der bestehenden Vollmerstraße bis zum Schrottplatz) sind einige leer stehende Gebäude vorhanden, zu denen ehemals Bahngleise führten. Die Gleisanlagen wurden zurückgebaut, aber die Schotterfläche belassen, sodass sich eine trockene Ruderalflur und eine Gehölzsukzession entwickelten. Alte Gehölzflächen umgeben die Gebäude in westlicher Richtung bis zu einem in Nord-Südrichtung verlaufenden Wassergraben. Im nördlichen Bereich (beginnend beim Schrottplatz) sind entlang der Bahngleise Kleingärten vorhanden. Westlich der Kleingärten schließt sich der Wassergraben mit umgebenden Gehölzen an.

6.3. Artenschutz

Im Plangebiet wurde im Mai 2013 eine artenschutzfachliche Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass für die Artengruppen der Vögel, der Säugetiere (Fledermäuse), der Reptilien (Zauneidechse) sowie der Nachtfalter (Nachtkerzenschwärmer) potentielle Habitatstrukturen im Plangebiet vorhanden sind. Durch die geplante Bebauung muss von einer anlagenbedingten Überbauung bzw. betriebsbedingten funktionellen

Entwertung durch Störungen der potentiellen Habitatstrukturen ausgegangen werden. Es könnten somit Verbotstatbestände nach Nr. 1,2 und 3 Abs. 1 des § 44 BNatSchG eintreten.

Um die tatsächlich vorkommenden Arten nachzuweisen, wurden im Zeitraum von Mai bis Juli 2013 faunistische Kartierungen durchgeführt. Hierbei wurden mit Bluthänfling, Fitis, Grauschnäpper, Girlitz und Haussperling Vogelarten der Vorwarnstufe der Roten Liste der geschützten Brutvogelarten in Baden-Württemberg sowie eine mittlere Population der streng geschützten Zauneidechsen nachgewiesen. Jüngere Fledermäuse insbesondere entlang der linearen, mit Gehölzelementen und trockenen Ruderalfluren strukturierten Fläche an der Bahnlinie wurden registriert. Konkrete Winter- oder Sommerquartiere von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Jedoch kann für einige ältere Gebäude eine zeitweilige Nutzung als Einzelquartier (Fassadenverkleidung, Mauerritzen etc.) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese hat zur Folge, dass im Bebauungsplan eine zusammenhängende Fläche für die Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen vorbehalten wird und damit nach aktuellem Rechtsstand dem Artenschutz Rechnung getragen ist. Die Flächen entlang der Bahnflächen werden noch vor Satzungsbeschluss als Zauneidechsenhabitat hergestellt und über die Entwicklung des Gebiets hinaus dauerhaft gesichert. Hierzu wird das bestehende Habitat nach Norden erweitert und im Südosten beschnitten, sodass ein zusammenhängendes Habitat in der Größe des bestehenden Habitats entsteht. Durch die Errichtung eines Zaunes entlang der Vollmerstraße und der südlichen Gewerbeflächen wird ein Abwandern und folglich eine Tötung der Tiere durch die Nutzer der Vollmerstraße und Gewerbeflächen verhindert. Auf den Flächen, insbesondere im nördlichen Gehölzbereich, werden Nisthilfen für die vorgefundenen Brutvogelarten sowie Fledermäuse aufgehängt und gewartet. Die Gehölze sind dementsprechend zu pflegen, um die Nutzung durch die vorgefundenen Tierarten sicher zu stellen. Nähere Beschreibungen sind im Artenschutzgutachten enthalten, das dem Bebauungsplanentwurf beiliegt.

Für die Abbruchmaßnahmen auf dem neuen Standort für das Feuerwehrhaus (Grundstücke ehemals Härle Holzwerk – Flst. 1328/8, 1328/9, 1325/1, 1328/5, 1325/2, 1325/3) wurde vorgezogen ein artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept erarbeitet. Dieses wird beim Gebäudeabbruch umgesetzt und somit ist dem Artenschutz für die benannten Flurstücke Rechnung getragen.

Rund 700 m westlich des Gebiets liegt das FFH Schutzgebiet „Wälder bei Biberach“. Mögliche Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet wurden in einem weiteren artenschutzfachlichen Gutachten geprüft. Aus diesem geht hervor, dass Beeinträchtigungen weder direkt (Bau- und anlagenbedingt), noch indirekt (Schadstoff-, Lärm-, und Lichtimmissionen) zu erwarten sind. Die Natura 2000 Vorprüfung liegt dem Bebauungsplanentwurf ebenfalls bei.

6.4. Schutzgut Mensch

Im Plangebiet finden neben den Standort für die Feuerwehr nur gewerbliche Nutzungen und ausnahmsweise diesen unter geordnetes betriebliches Wohnen statt. Die Lärmemissionen der Bleicherstraße sowie der Verlängerung der Vollmerstraße und der Bahngleise stellen für die gewerbliche Nutzung und für den Standort Feuerwehr keine erheblichen Beeinträchtigungen dar. Die Vermeidung unverträglicher negativer Beeinträchtigungen von Betriebswohnungen ist per Schallgutachten in der

Baugenehmigung von Wohnnutzungen nachzuweisen, um eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten. Gegenüber dem bestehenden Zustand sind für das Schutzgut Mensch somit keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.5. Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind umfangreiche Flächenversiegelungen vorhanden, die als Standorte für Vegetation und Lebensraum für Tiere nicht zur Verfügung stehen.

Anhand der faunistischen Kartierung konnten geschützte Arten nachgewiesen werden (s. Punkt 6.3). Es besteht somit eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen. Im Plangebiet wird für die Umsetzung artenschutzfachlicher Maßnahmen eine zusammenhängende Fläche vorgesehen und damit dem Artenschutz Rechnung getragen.

Nördlich des Flurstückes 1325/4 befindet sich ein Wassergraben, der sogenannte "Bahngraben". Der Bahngraben fließt östlich entlang der Flurstücke 1325/2 und 1325/1 bis zum "Schrottplatz" oberirdisch. Im Bereich des Schrottplatzes ist dieser verdolt und nördlich des "Schrottplatzes" läuft der Bahngraben wieder oberirdisch und ist von Gehölzen umgeben. Der Wassergraben soll erhalten bleiben. Im Bereich der geplanten Verlängerung der Vollmerstraße wird der Bahngraben verdolt.

Laut der Hochwassergefahrenkarte für das Land Baden-Württemberg liegt das Plangebiet in keiner Überflutungsfläche.

Daher sind gegenüber dem bestehenden Zustand für das Schutzgut Oberflächengewässer keine Auswirkungen zu erwarten.

6.6. Schutzgüter Boden und Grundwasser

Aufgrund der umfangreichen Versiegelung steht der Boden nicht als Träger höherer Vegetation zur Verfügung.

Das Plangebiet ist, wie frühere Untersuchungen gezeigt haben, flächendeckend aufgefüllt. Bei den künstlichen Bodenschichten handelt es sich um einen ehemaligen Auffüllplatz ("Bleicherwiesen"), der etwa von 1935 bis 1955 betrieben wurde. Die flächendeckenden künstlichen Bodenschichten haben eine Mächtigkeit von 2,0 – 2,8 m. Durch die geplanten Baumaßnahmen (Bau der Erschließung, Neubau Feuerwehr, Herstellung von Gewerbeflächen) wird der Aushub überwiegend mit Schadstoffen belastet und mit anthropogenen Gemengeteilen durchsetzt sein. Bei der Herstellung der Baustelle und Entsorgung der Baurestmassen ist deshalb von einem erheblichen Aufwand (Kosten für die Entsorgung des kontaminierten Aushubes, abfallrechtliche Deklaration des Materials und schadensgutachterliche Begleitung der Erdarbeiten) auszugehen. Die Thematik Altlasten ist aber durch eine gutachterliche Begleitung beherrschbar und somit bestehen gegenüber dem Schutzgut Boden keine Empfindlichkeiten.

Die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser müssen parallel zu Baugrunduntersuchungen und der Erschließungsplanung erarbeitet und geprüft werden. Im Bereich der nicht sanierungsfähigen Bodenbelastungen ist keine Versickerung möglich. Hier ist nach Aussage des Landratsamtes Biberach die Erschließung im Trennsystem mit Einleitung des eventuell vorbehandelten Niederschlagswassers in den Bleicherbach zu versehen. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser dürfen nur in nachweislich

unbelasteten Bodenbereichen angelegt werden. Bei Einhaltung der Hinweise des Landratsamtes Biberach bestehen gegenüber dem Schutzgut Grundwasser keine erheblichen Beeinträchtigungen.

6.7. Schutzgüter Luft und Klima

Das Lokalklima und die Luftqualität im Plangebiet sind bereits durch die vorhandene gewerbliche Bebauung sowie die Flächenversiegelung und die damit verbundenen Emissionen geprägt. Der Bebauungsplan sieht durchgängige Dachbegrünungen für die zu errichtenden Gebäude vor, was positiv zum Lokalklima und der Luftqualität beitragen wird. Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planung bestehen nicht.

6.8. Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch brachliegende und untergenutzten Flächen, Stellplatzanlagen, der Bahngleise und gewerbliche Nutzungen geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Planung bestehen nicht.

6.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Fußgängerbrücke, eine Eisenfachwerkbrücke mit Pendelstützen aus dem Jahr 1908, ist ein Bau- und Kunstdenkmal in der Vollmerstraße. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Elektrifizierung der Südbahn hat die Deutsche Bahn die Entfernung der Fußgängerbrücke beantragt. Zurzeit prüft die Denkmalpflege den Antrag. Ein Zeitpunkt für den Abschluss des Planfeststellungsverfahrens ist noch nicht absehbar. In den Planungen zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes wird die Fußgängerbrücke berücksichtigt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die Planung bestehen nicht.

6.10. Mögliche Auswirkungen auf folgende Gebiete

FFH-/ Vogelschutzgebiete	<p>Im Zuge des Verfahrens wurde eine FFH-Vorprüfung durch das Büro Landschaftsökologie + Planung aus Schorndorf für das rund 700 m westliche liegenden FFH-Gebietsteil ("Wälder bei Biberach") erarbeitet und die Untere Naturschutzbehörde vom Landratsamt Biberach stimmt der FFH-Vorprüfung zu. Ergebnis der FFH-Vorprüfung ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine Beeinträchtigungen eines Lebensraumtyps des FFH-Gebietes zu erwarten sind. - Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren. - Summationswirkungen sind nicht gegeben. <p>Die Untere Naturschutzbehörde vom Landratsamt Biberach geht davon aus, dass die Art der künftig zulässigen Gewerbe keine störenden Emissionsquellen aufweisen, da im Bereich des Feuerwehrgeländes auch betriebsbedingtes Wohnen zulässig sein soll. Ebenso wird davon ausgegangen, dass mögliche Beeinträchtigungen der Planung auf das FFH-Gebiet durch die umgebenden Gewerbeansiedlungen und Infrastruktureinrichtungen (Bahn, Straße) überlagert werden.</p>
Naturschutzgebiete Nationalparke	keine vorhanden
Biosphärenreservate / LSG	keine vorhanden
Biotope § 30 BNatSchG	keine vorhanden
Wasserschutzgebiete	keine vorhanden
Zentrale Orte	Stärkung Biberachs als Mittelzentrum durch die Planung

6.11. Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

6.12. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter begrenzt und erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und das Umfeld nicht erwartet.

7. Umweltbericht

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Ein Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für das Plangebiet liegen teilweise rechtskräftige Bebauungspläne vor. Die Flächen im Plangebiet sind bereits versiegelt bzw. eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig und werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens neuen Nutzungen zugeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 4 S. 6 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Bebauungsplan bereits vorhandene bauliche oder sonst als Eingriff in Natur und

Landschaft zu wertende Nutzungen lediglich planerisch festschreibt § 13a Abs. 4 Satz 6 BauGB. Mit Ausnahme einer Teilfläche von Flurstück 1328/3, welche westlich der Bleicherstraße liegt und dem jetzt von Bahnbetriebszwecken freigestellten Gelände (Flurstücke 2118/9, 2118/14, 2118/15, 2118/16, 2118) nördlich des jetzigen Bahnhofgeländes, waren sämtliche Grundstücke bereits überplant und baulichen Nutzungen zugeführt. Wenn auch das Bahngelände der kommunalen Planungshoheit entzogen war, lagen dort i. S. v. § 1 a Abs. 3 S. 5 „bodenrechtliche relevante Nutzungen“ schon allein deshalb vor, weil die belebten Bodenschichten verändert und damit auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere des Grundwasserspiegels zwangsläufige Folge waren. Diese Eingriffe waren seinerzeit rechtmäßig. Das diese Bahnflächen jetzt von Bahnbetriebsflächen freigestellt werden, ist auf die Zulässigkeit ohne Einfluss. Für die vormals zu Bahnzwecken, bzw. als Öchsle-Trasse genutzten Flächen greift somit die zweite Alternative von § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB.

9. Auswirkungen auf das Klima

Das Plangebiet liegt nördlich der Kernstadt. Die Entfernung zum Marktplatz beträgt ca. 1,0 km. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof und ZOB gut.

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitestgehend um brachliegende und untergenutzte Flächen. Die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets stellt eine bauliche Verbesserung des Umfeldes dar und sichert einen innenstadtnahen Standort für die Feuerwehr sowie Gewerbeflächen und eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung in die Stadt.

Das Plangebiet ist versiegelt. Im Zuge des Bebauungsplans wird dem Plangebiet eine neue Nutzung und Bebauung zugeführt. Dachbegrünungen zur Kühlung des Stadtklimas werden durchgängig auf den Gewerbebauten festgesetzt. Daher sind Kaltluftentstehungsflächen, die einen wesentlichen Beitrag zu einem guten Stadtklima leisten, nicht von der Planung betroffen.

Weiterreichende dem Klimawandel entgegenwirkende beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen sind – bezogen auf das Plangebiet nicht sinnvoll oder nicht möglich.



Carola Christ
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Biberach, den 30.09.2014