

## Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### "Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr) – 1. Änderung" nach § 13 a BauGB

(Plan-Nr. 929/12, Index 1, im Maßstab 1:1.000 vom 08.03.2016)

#### 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. 8 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. Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes zielt auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie von Ausgleichsflächen im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet ab. Diese Flächen sind bisher als Bahnflächen gewidmet gewesen und mussten daher beim Satzungsbeschluss zum Verfahren „Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr)“ herausgenommen werden.

#### 3. 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.
- Im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet können durch die Stadt Bahnflächen erworben werden, die künftig teilweise gewerblich genutzt werden sollen.

#### 4. Planungsstand und Planungsvorgaben

Bei dem Plangebiet "Bleicherstraße / Vollmerstraße (Feuerwehr)" handelt es sich um eine Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 2 BauGB ohne Umweltbericht. 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 m<sup>2</sup> und 70.000m<sup>2</sup>. 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** Textbepauungsplan 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 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.

## **5. 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

## 6. Planungsinhalt

### 6.1. 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.

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.

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 m<sup>2</sup> zulässig, wenn und soweit dieser mit der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur vereinbar ist.

Auf der Fläche für die Feuerwehr und im restlichen Gewerbegebiet ist betriebliches Wohnen ausnahmsweise zulässig, um die schnelle Einsatzbereitschaft der Einsatzkräfte zu garantieren sowie damit Angebote für kleinere inhabergeführte Gewerbebetriebe entstehen, die häufig am Betriebsort wohnen. Um Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bereitstellen zu können, lässt der Bebauungsplan „Anlagen für soziale Zwecke“ ausnahmsweise zu; ebenso Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Die zulässige GRZ im Gewerbegebiet beträgt aufgrund des vorliegenden hohen Versiegelungsgrads und zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden 0,8. Für die Gewerbeflächen wurde eine Oberkante von 16m über Straßenniveau mit zwingend zwei bis maximal vier Vollgeschossen entlang der Straßenkanten, mit einer Tiefe von 20m festgesetzt. Ab der Tiefe von 20m ist nur noch maximal ein Vollgeschoss mit einer Oberkante von 8m 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. **Abweichend hiervon sind östlich der verlängerten Vollmerstraße durchgängig drei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von 12m zulässig, um die Höhenentwicklung zum Bahngelände hin abzustufen.**

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.

## **6.2. Bauweise**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. So bleibt der Grundstücks- und Bauflächenzuschnitt flexibel anpassbar an die unterschiedlichen Anforderungen der Gewerbebetriebe und es werden auch größere Gebäudekomplexe ermöglicht. **Abweichend hiervon wird östlich der verlängerten Vollmerstraße eine offene Bauweise festgesetzt, um die Gebäudelängen auf maximal 50m zu beschränken und so eine aufgelockerte Bebauung als Übergang zum Bahngelände auszubilden.**

## **6.3. 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 an 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, um eine größere Durchlässigkeit des Plangebiets zu erreichen.

## **6.4. Freiflächen und Grün**

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei Planumsetzung werden Flächen zum Schutz, der Pflege und Entwicklung von Zauneidechsenhabitats und der Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse festgesetzt. **Eine Umsiedlung von Zauneidechsen in das bereits realisierte Zauneidechsenhabitat im Nordosten des Plangebietes fand im Herbst 2015 statt, eine weitere Umsiedlung findet im Frühjahr 2016 sowie für den Teilbereich der Gewerbeflächen nochmals im Herbst 2016 statt. Ein Vollzugsdefizit der Planung ist daher nicht zu erwarten.**

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 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen (5,00m Breite ab Böschungsoberkante) festgesetzt.

### **6.5. Fahr- und Leitungsrechte**

Südlich der Feuerwehr ist ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der 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.

### **6.6. 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 mit dem PKW kommend mit.

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

### **7.1. Verfahren**

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt mehr als 20.000 m<sup>2</sup>, aber weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. 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 mit dem Gutachten vom Büro „Landschaftsökologie und Planung, Bruns, Stotz & Gräßle“ gefolgt. **Das Gutachten umfasst bereits die mit der 1. Änderung hinzukommenden Flächen.**

### **7.2. 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.

### **7.3. 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 Fläche entlang der Bahnflächen wurden bereits als Zauneidechsenhabitat hergestellt, diese werden dauerhaft gesichert. Durch die Errichtung eines Zaunes entlang der Vollmerstraße und der Bauflächen wird ein Abwandern und folglich eine Tötung der Tiere durch die Nutzer der Vollmerstraße und Gewerbeflächen verhindert.** Auf den Flächen, insbesondere im nördlichen Gehölzbereich, wurden 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.

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.

### **7.4. Schutzgut Mensch**

Im Plangebiet finden neben den Standort für die Feuerwehr nur gewerbliche Nutzungen und ausnahmsweise diesen untergeordnetes 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.

#### **7.5. 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.

#### **7.6. 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.

### 7.7. 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. Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Planung bestehen nicht.

### 7.8. 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 die Planung bestehen nicht.

### 7.9. 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.

### 7.10. Mögliche Auswirkungen auf folgende Gebiete

FFH-/ Vogelschutzgebiete	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: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine Beeinträchtigungen eines Lebensraumtyps des FFH-Gebietes zu erwarten sind.</li> <li>- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.</li> <li>- Summationswirkungen sind nicht gegeben.</li> </ul> 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.
Naturschutzgebiete Nationalparke	keine vorhanden
Biosphärenreservate / LSG	keine vorhanden
Biotop § 30 BNatSchG	keine vorhanden
Wasserschutzgebiete	keine vorhanden
Zentrale Orte	Stärkung Biberachs als Mittelzentrum durch die Planung



### **7.11. Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

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

### **7.12. Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls**

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter begrenzt, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und das Umfeld sind daher nicht zu erwarten.

## **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) nördlich des 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. Dass diese Bahnflächen voraussichtlich 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. 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.

Biberach, 01.04.2016

A handwritten signature in black ink that reads "C. Christ". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial "C".

C. Christ

Leiterin Stadtplanungsamt