

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„GE Mittelbiberacher Steige“

(Plan- Nr. 933/27, Index 3 , im Maßstab 1:1000 vom 21.02.2018)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,7 ha liegt am westlichen Ortsrand von Biberach an der Gemarkungsgrenze zu Mittelbiberach. Das Plangebiet grenzt im Süden an die K 7555, im Westen an die Industriestraße und die Mittelbiberacher Gemarkung, im Norden an die Grundstücke mit Flst.Nr. 1657/1, 1675/2 und 1675/3 und im Osten an die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Wirtschaftsweges 1667/1.

Topografisch liegt das Plangebiet auf einer Hochebene der Rißterrassen, wobei der höchste Punkt mit 590 m NN östlich des Plangebietes liegt. Die Höhenentwicklung bewegt sich zwischen 575 - 588 m NN, d.h. es besteht ein Gefälle in Nordost- Südwest-Richtung innerhalb des Plangebiets.

2. Planungsanlass /Planungserfordernis

Um die anhaltend hohe Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Gewerbegrundstücken bedienen zu können, soll das Gewerbegebiet Mittelbiberacher Steige planerisch vorbereitet werden. In diesem Gewerbegebiet soll auch ein zweiter Recyclinghof zur Sammlung der Wertstoffe des Landkreises in Stadtnähe angesiedelt werden.

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Es handelt sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die 3. Flächennutzungsplanänderung vom 05.06.2014 stellt im Abgrenzungsbereich eine ca. 4,2 ha große Gewerbefläche dar. Für das Baugebiet wurde ein Rahmenplan entwickelt, der Hochpunkt im Osten soll von einer Bebauung frei gehalten werden. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb Zone III des Wasserschutzgebietes Wolfental. Der Landschaftsplan, der auch Informationen der Landesanstalt für Umweltschutz und des Landratsamtes enthält, weist im Plangebiet keine weiteren Schutzgebiete, wie Landschafts- oder Naturschutzgebiete, keine geschützten Biotop nach § 32 NatSchG, keine FFH-Gebiete und auch keine Vogelschutzgebiete aus.

4. Planungsziele

- Realisierung eines Gewerbegebietes mit guter verkehrlicher Anbindung an die Stadt Biberach
- Ansiedlung eines zweiten stadtnahen Recyclinghofes als Wertstoffsammelstelle
- Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel zum Schutz der innerstädtischen Funktionen der Altstadt und zur Flächenvorhaltung für das produzierende Gewerbe
- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Kreisstraße zur Eingrünung des Gewerbegebietes
- Freihaltung der Kuppe von Bebauung und Betonung mit Solitäräumen
- Gliederung des Gewerbegebietes, um eine verträgliche Ordnung zu dem bestehenden Wohngebiet „Ziegelweg“ zu erreichen

5. Planungsinhalte

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe weitgehend eingeschränkt sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art ausgeschlossen, um die Flächen vorrangig für das produzierende und verarbeitende Gewerbe oder Büronutzung vorzuhalten. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten werden zugunsten einer Stärkung der Innenstadtfunktionen ausgeschlossen.

Anlagen für Fremdwerbung werden ausgeschlossen, um die Bauflächen dem produzierenden Gewerbe und der Eigenwerbung, entsprechend den eingesetzten bauordnungsrechtlichen Vorgaben, vorzuhalten. Gleichzeitig soll damit die Ortszufahrt nach Mittelbiberach bzw. Biberach sowie das Gesamtbild des Gewerbegebietes nicht gestört oder beeinträchtigt und eine Ablenkung des vorbeifahrenden Verkehrs durch häufig wechselnde Werbeanlagen vermieden werden.

Im Osten des Plangebiets wird eine Entsorgungsfläche für Abfall „Recyclinghof“ festgesetzt, damit die Wertstoffe gesammelt und auf kurzen Wegen aus den westlichen Wohnvierteln Biberachs abgefahren werden können. Gleichzeitig entlastet dies den Wertstoffhof in der Ulmer Straße.

Auf dem östlichen Gewerbegrundstück sind nur Gewerbebetriebe zulässig (entsprechend der Kategorie Mischgebiet), die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch und durch die vorgesehenen Abstandsflächen wird eine gebietsverträgliche Abstufung zu dem bestehenden Wohngebiet „Ziegelweg“ erreicht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gewerbegebiet: Da es sich um eine der letzten bebaubaren Gewerbeflächen in der Nähe zur Kernstadt handelt und eine kleingliedrige Grundstücksaufteilung vorgesehen ist, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine hohe Bodennutzung angestrebt. Die max. Gebäudehöhen werden angepasst an die westlich angrenzende Bebauung des Mittelbiberacher Gewerbegebiets und abhängig vom vorliegenden Gelände auf ca. 10 - 14 m über Straßenniveau festgesetzt (Die Festsetzung erfolgt in „m über NormalNull). Die Baumassenzahlen sind mit 4,0 - 6,0 mittel bis hoch und sollen ebenfalls eine entsprechend hohe bauliche Nutzung ermöglichen.

Über die großzügig bemessenen Baugrenzen und die offene Bauweise wird eine hohe Flexibilität erreicht. Andererseits wird ein Mindestabstand der baulichen Anlagen von 5 m zu den öffentlichen Erschließungsflächen vorgegeben, um dem Straßenraum optisch mehr Raum zu geben. Zur K 7555 beträgt der Anbauverbotsstreifen gemäß Forderung des Straßenbaulastträgers 15 m. Eine 3 m breite Zone davon kann für Umfahrungen oder Stellplätze genutzt werden.

Zu der Außenbereichsfläche im Osten wird ein Abstand von 7 m zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze festgesetzt, um einen Übergang zur un bebauten Landschaft zu schaffen.

5.3 Verkehrsflächen

Die Gebietserschließung erfolgt über den bestehenden Straßenanschluss der Industriestraße an die Kreisstraße K 7555. Entlang der Kreisstraße beabsichtigt der Landkreis die Rechtsabbiegespur zu verbreitern und zu verlängern, um den gradeausfließenden Verkehr durch die Gewerbegebietsausweisung nicht zu behindern. Dies wirkt einem möglichen Rückstau bzw. einer abrupten Geschwindigkeitsreduzierung auf der Kreisstraße, ausgelöst durch Verkehr zur Wertstoffstelle entgegen.

Das Gewerbegebiet wird über zwei kurze Stichstraßen erschlossen. Über die nördliche Stichstraße können langfristig noch weitere, kleine Gewerbeflächen erschlossen werden. Die südliche Stichstraße schließt mit einer LKW-Wendeplatte am Ende ab, und bildet die Hauptzufahrt zum geplanten Wertstoffhof.

Der geplante Straßenquerschnitt gliedert sich in einen einseitigen Gehweg, einen mit Bäumen gegliederten Parkplatzstreifen, eine 6,5 m breite Fahrbahn und eine 0,5 m breite Böschung zum Angleichen der neuen Straße an die bestehenden Außenbereichsgrundstücke.

Der am nördlichen Rand des Plangebiets entlangführende Wirtschaftsweg, der auch als Geh- und Radweg genutzt wird, schließt im Osten an die Erschließungsstraße an und stellt über den „Rot-Kreuz-Weg“ für Fußgänger und Radfahrer eine kurze Verbindung zum Baugebiet „Fünf-Linden“ dar.

Entlang der K 7555 ist ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und ein 12 m breiter Abstandstreifen (öffentliche Grünfläche) von gewerblicher Nutzung freizuhalten. Durch diesen Abstand wird die Immissionsbelastung auf den Grundstücken verringert bzw. eventuell später erforderliche Umplanungen an den Straßen ermöglicht. Das Zufahrtsverbot von den Grundstücken zur klassifizierten Straße bzw. den Einmündungsbereichen soll die Verkehrssicherheit erhöhen.

5.4 Freiflächen und Grün

Der Bebauungsplan sieht eine Begrünung des Gewerbegebietes mit einzelnen Straßenbäumen entlang der Hauptachse vor. Entlang der östlichen Gewerbeflächen werden Gehölzgruppen sowie eine Streuobstwiese zur Eingliederung der Gewerbeflächen in die Landschaft vorgesehen.

Um den Gewerbetreibenden einen möglichst großen Gestaltungsfreiraum zu lassen, wird - ohne Festsetzung der Lage - pro 500 m² Grundstücksfläche - die Pflanzung jeweils eines heimischen Laubbaumes festgesetzt. Eine Mindestbegrünung von Stellplatzflächen wird ebenfalls vorgesehen. Beide Festsetzungen wirken der Aufheizung großer, befestigter Flächen entgegen und stellen einen Teil des ökologischen Ausgleichs im Gebiet dar.

Ausführlichere Details zu den Kompensationsmaßnahmen, die Pflanzlisten, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird und weitere Gründe für die Freiflächenfestsetzungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

5.5 Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser

Das Baugrundgutachten bestätigt, dass aufgrund der Bodenbeschaffenheit keine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers muss über ein dezentrales Entwässerungskonzept erfolgen, welches die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken vorsieht. Es sind 2 m³/100 m² befestigter Grundstücksfläche Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Die Wasserrückhaltung kann z.B. durch den Bau eines Retentionsbeckens, einer Retentionszisterne (zeitverzögerte Abga-

be des Regenwassers über eine sogenannte Ablaufdrossel) oder durch Dachbegrünung auf Flachdächern erreicht werden. Der Drosselabfluss der Retentionsanlagen ist mit max. 0,05 l/s pro 100 m² befestigter Fläche an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Regenwasserrückhaltung ist im Entwässerungsplan zum Baugesuch nachzuweisen.

5.5 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Damit den differenzierten Anforderungen der Gewerbebetriebe und den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, beschränken sich die Festsetzungen auf wesentliche städtebauliche Elemente, wie die Dachgestaltung, die Zulässigkeit und Errichtung von Werbeanlagen, die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedigungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen.

Über die Festsetzung von Helligkeitswerten bei der Dacheindeckung oder alternativ einer Dachbegrünung auf den Dächern wird eine einheitliche Gestaltung vorgegeben und einer stärkeren Aufheizung des Gebietes im Sommer entgegengewirkt.

Insbesondere werden Anforderungen an Art, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen sowie die Freiflächengestaltung gestellt, die aber noch genügend Spielraum für die Unternehmen offen lassen. Werbeanlagen werden eingeschränkt oder extrem auffällige Werbung (Blink- und Wechselwerbung) ausgeschlossen, um ein einheitliches Gesamtbild im Gewerbegebiet, entlang der Kreisstraße und vor allem Irritationen oder Blendwirkungen auf die Nutzer der Kreisstraße zu verhindern.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung stellen ökologische Minimalanforderungen zur Begrünung von Grundstücken und Stellplätzen dar. Sie sollen das Gesamtbild des Gewerbegebietes ansprechend gestalten und große Parkplatzflächen 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 und der Oberflächenabfluss bei Regenereignissen reduziert wird. Wasserdurchlässige Beläge werden ausdrücklich für Flächen, auf denen verschmutztes Oberflächenwasser anfallen kann, ausgeschlossen, um das Wasserschutzgebiet vor Verunreinigungen zu schützen .

Durch die Beschränkung auf die wesentlichen, gestalterischen Vorgaben können Bußgelder bei Zuwiderhandlung gegen die wesentlichen örtlichen Bauvorschriften erhoben werden.

5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Ansprüchen der Gewerbeinteressenten weitgehend ebene Flächen anzubieten, sind voraussichtlich Geländebewegungen notwendig. Für Aufschüttungen und Abgrabungen sind stadt- bild- und landschaftsverträglich die Übergänge im Verhältnis 1:2 abzuböschten.

6. Strukturdaten

siehe Umweltbericht

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird im Umweltbericht detailliert dargestellt.

7. Bodenordnung

Die Stadt Biberach ist im Eigentum sämtlicher Flächen, die für die Erschließung des Baugebietes erforderlich sind. Eine Umlegung wird daher nicht vorgesehen. Die bereits hergestellte Industriestraße ist teilweise im Eigentum der Gemeinde Mittelbiberach.



C. Christ