

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes

„GE 2 - Flugplatz“

(Plan- Nr. 930/25, Index 1, im Maßstab 1:2000 vom 10.08.2018)

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 28 ha liegt am nordwestlichen Ortsrand von Biberach. Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die B 312, im Nordwesten und Norden an den Flugplatz, im Nordosten an das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 1901/16 und im Südosten an die Nordwestumfahrung (NWU).

Topografisch liegt das Plangebiet auf einer Hochebene der Rißterrassen, wobei der höchste Punkt mit 590 m NN im Osten liegt. Die Höhenentwicklung bewegt sich zwischen 580-590 m über NN, d.h. es besteht ein leichtes Gefälle in West-Ost-Richtung und eine stärkere Steigung von ca. 10 m Höhe im östlichen Bereich des Plangebiets. Der Gewannname „neuer Weiher“, deutet darauf hin, dass ursprünglich in diesem Bereich ein Weiher angelegt war.

2. Planungsanlass /Planungserfordernis

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und der starken Entwicklung der in Biberach ansässigen Betriebe ist die Ausweisung des zweiten Abschnittes des Gewerbe- und Industriegebietes am Flugplatz nördlich der Nordwestumfahrung (K 7532) erforderlich. Zwei Drittel der Bauflächen sind bereits von zwei Großbetrieben der Stadt Biberach reserviert worden. Der erste Bauabschnitt des Gewerbegebietes „GE 1 Flugplatz“ ist bereits weitgehend verkauft und teilweise bebaut.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Industrieflächen mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung über die Nordwestumfahrung (NWU).

3. Planungsstand und Planungsvorgaben

Es handelt sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB mit landwirtschaftlich intensiv und extensiv genutzten Flächen. Die seit dem 12.07.2018 rechtswirksame 4. Flächennutzungsplanänderung stellt zwischen dem Flugplatz und der Nordwestumfahrung eine ca. 22,3 ha große Gewerbefläche dar. Für das Baugebiet wurde ein Rahmenplan entwickelt, der das Plangebiet als Erweiterung der Gewerbeflächen nach Norden zwischen Nordwestumfahrung und Flugplatz vorsieht. Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

Der Landschaftsplan, der auch Informationen der Landesanstalt für Umweltschutz und des Landratsamtes enthält, weist im Plangebiet keine Schutzgebiete, wie Wasser-, Landschaft- oder Naturschutzgebiete, keine geschützten Biotope nach § 32 NatSchG, keine FFH-Gebiete und auch keine Vogelschutzgebiete aus.

4. Planungsziele

- Realisierung eines Industriegebietes mit ausgezeichneter verkehrlicher Anbindung an die Stadt Biberach und alle klassifizierten Straßen mit Erschließung über die Nordwestumfahrung
- Ausbau eines Fuß- und Radweges parallel zur Nordwestumfahrung mit Querungshilfe (Mittelinsel) über die Nordwestumfahrung, um das Gewerbegebiet GE 1 mit dem GE 2 südlich bzw. nördlich der Nordwestumfahrung zu verknüpfen
- Verlegung und ökologische Neugestaltung des Neuweihergrabens mit Gewässerrandstreifen
- Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel zum Schutz der innerstädtischen Funktionen der Altstadt und zur Flächenvorhaltung für das produzierende Gewerbe
- Gliederung des Industriegebietes durch Zuordnung von Lärmgrenzwerten um eine verträgliche Ordnung zu den bestehenden Wohngebieten zu erreichen

5. Planungsinhalte

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als Industriegebiet festgesetzt.

Emissionskontingentierung: Allen Teilflächen der Industrieflächen sind Emissionskontingente zugeordnet, die das gesamte Industriegebiet gliedern. Die Stadt Biberach verfügt über ein bereits vorhandenes, nicht beschränktes Industriegebiet „Haken-Tiefenwiesen Nord“. Zur planexternen Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „GE 2- Flugplatz“ auf jeder Teilfläche nur Geräusche zulässig, die den festgesetzten Teilbeurteilungspegel nicht überschreiten. Es werden Teilbeurteilungspegel festgesetzt, die pro m² - Grundstücksfläche einen maximal zulässigen, abgestrahlten Schalleistungspegel definieren, um eine verträgliche Belastung der bestehenden Wohn- und Mischgebiete zu garantieren. Dies wurde in einer schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Gewerbegebiet Flugplatz – Grünzug Weißes Bild“ Nr. 637/1 vom 02.09.08 und der Ergänzung Nr. 637/2 vom 15.11.11 vom Ingenieurbüro für Umweltplanung „Heine und Jud“ errechnet.

Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe weitgehend eingeschränkt oder ausgeschlossen, um die Flächen für das produzierende Gewerbe vorzuhalten. Weitere Einschränkungen werden bezüglich des Ausschlusses innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente zur Stärkung der Innenstadt vorgenommen.

Fremdwerbung wird innerhalb eines 30 m breiten Abstands zur Nordwestumfahrung ausgeschlossen, um Ablenkungen im Straßenraum zu vermeiden und die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

Im Nordosten des Plangebiets liegt eine bestehende Entsorgungsfläche mit Regenklärbecken und einer Pumpstation für die Niederschlags- und Abwässer der Gewerbegebiete GE 1 - Flugplatz und GE 2 - Flugplatz.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Da es sich um eine der letzten bebaubaren Industrieflächen in der Nähe zur Kernstadt handelt, wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 eine hohe Bodennutzung angestrebt. Die maximal möglichen Gebäudehöhen sind in 2-m-Höhenstufen zum Flugplatz hin entsprechend der seitlichen Übergangsflächen der Landebahnen als maximale Oberkante abgestuft. Es wurde kein zusätzlicher Sicherheitsabstand berücksichtigt, um den Betrieben eine möglichst große Ausnutzung einzuräumen. Dies bedeutet aber gleichzeitig, dass bei Ausschöpfung der Höhen keine Messtoleranzen mehr möglich sind.

Die Baumassenzahlen sind mit 8,0 ebenfalls sehr hoch und sollen eine hohe bauliche Nutzung zulassen. Nur auf der nördlichsten an den Flugplatz angrenzenden Industrieflächen Gle3 wurde mit 6,0 eine geringere Baumassenzahl festgesetzt, da die max. Gebäudeoberkante nur eine geringere Ausnutzung zulässt.

Über die großzügig bemessenen Baugrenzen und die abweichende Bauweise, definiert als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung, wird eine hohe Flexibilität erreicht, die den Betrieben große miteinander verbundene Produktionshallen ermöglichen soll. Andererseits wird ein Mindestabstand der baulichen Anlagen von 5 m zu den öffentlichen Erschließungsflächen vorgegeben, um dem Straßenraum optisch mehr Raum zu geben. Zum parallel zur Nordwestumfahrung geführten Radweg beträgt der Abstand 7 m, um eine erdrückende Wirkung der möglichen hohen Gebäude auf den Radweg und die Baumreihe zu verhindern. Zum geplanten Neuweihergraben und den Außenbereichsflächen wird ein Abstand von 10 m zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze festgesetzt, um einen Übergang zur unbebauten Landschaft zu schaffen.

5.3 Verkehrsflächen

Die Gebietserschließung erfolgt für den motorisierten Verkehr komplett von der Nordwestumfahrung (NWU), die die Riedlinger Straße (B 312) mit der Birkenharder Straße (L 273) verbindet. Mittelfristig wird eine direkte Fortführung der NWU bis zur B 30 geplant, so dass ein Anschluss an alle klassifizierten Straßen nördlich von Biberach bestehen wird.

Das Industriegebiet wird über zwei T-Einmündungen mit Linksabbiegespuren erschlossen. Diese zwei kurzen Straßenabschnitte enden jeweils mit LKW-Wendeplatten am Ende. Die östliche Stichstraße ist über einen Wirtschaftsweg nach Osten angebunden und bietet somit eine alternative Notanfahrbarekeit für die Feuerwehr an. Durch die insgesamt sehr reduzierte innere Erschließung entstehen sehr große, zusammenhängende Grundstücke.

Der geplante Straßenquerschnitt gliedert sich in einen einseitigen Gehweg, beidseitig mit Bäumen gegliederte Parkplatzstreifen und eine 6,5 m breite Fahrbahn. Damit Parkplatz- und Baumstreifen nicht zu häufig unterbrochen werden (Beeinträchtigung des Straßenraums, kostenintensive Herstellung), werden bei Baugrundstücken bis zu einer Breite von 50 m nur eine Zufahrt bzw. bei breiteren Grundstücken maximal zwei Zufahrten von der öffentlichen Straße zugelassen.

Nördlich parallel zur NWU wird ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorgesehen, der die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze von der B 312 und der L 273 auch mit dem Fahrrad herstellen soll. In Höhe der Ernst-Ottenbacher-Straße soll eine Mittelinsel in der Sperrfläche der Linksabbiegespur zur Querung für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen werden.

Entlang der B 312 ist ein 20 m breiter und entlang der Nordwestumfahrung (K 7532) ein 15 m breiter Streifen von jeder Bebauung und gewerblichen Nutzung freizuhalten, um vor allem durch einen Abstand die Immissionsbelastung auf den Grundstücken zu verringern bzw. eventuell später erforderliche Umplanungen an den Straßen zu ermöglichen. Das Zufahrtsverbot von den Grundstücken zu den klassifizierten Straßen bzw. den Einmündungsbereichen soll die Verkehrssicherheit erhöhen.

Im Nordosten grenzt der Flugplatz an das Plangebiet. Da bisherige Flugplatzflächen zukünftig als Industrieflächen in Anspruch genommen werden, wird eine neue Abgrenzung des Flugplatzes erforderlich. Der Flugverkehr führt zu Einschränkungen in der Höhenentwicklung und zu Lärmemissionen auf den nordwestlichen Grundstücken.

5.4 Freiflächen und Grün

Der Bebauungsplan sieht eine Begrünung des Industriegebietes mit Straßenbäumen entlang der öffentlichen Straßen vor. Entlang der östlichen und westlichen Industrieflächen wird eine Begrünung vorgesehen. Die nordwestliche Seite zum Flugplatz sollte wegen der Aufrechterhaltung eines ungehinderten Flugbetriebes nur locker mit Gehölzarten, die weder Brut- noch Futterstätten für Vögel sind, bepflanzt werden. Weitere Informationen können dem Grünordnungsplan und den Pflanzlisten in Anlage zum Umweltbericht entnommen werden.

Die Gestaltung des Neuweihergrabens inklusive der Randbegrünung wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens detailliert dargestellt.

Um den Betrieben 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 sollen einer starken Aufheizung großer, befestigter Flächen entgegenwirken.

5.5 Wasserflächen

Es wird eine Verlegung des Neuweihergrabens (Gewässer 2. Ordnung) nach Norden erforderlich, um zusammenhängende Industrieflächen zu schaffen. Das Wasserrechtsverfahren wurde eingereicht. Infolge der Verlegung kann der Graben im Bereich des Bebauungsplans in einem 28 m breiten Grünstreifen naturnah umgestaltet werden. Die exakte Lage und Ausgestaltung des zukünftigen Neuweihergrabens sind dem Wasserrechtsverfahren zu entnehmen.

An drei geeigneten Bereichen (u.a. Überlagerung mit Leitungsrecht L1) wird im Bebauungsplan eine oberflächige Ableitungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im Extremfall festgesetzt. Mit dieser Flächenfreihaltung in mind. 5 m Breite sollen die Auswirkungen großer Versiegelungen bei z.B. Starkregenereignissen verringert werden.

5.6 Gestalterische Vorgaben / Örtliche Bauvorschriften

Damit den differenzierten Anforderungen der Industriebetriebe und den individuellen Wünschen der Bauherren Rechnung getragen werden kann, ohne dass die städtebauliche Einheit verloren geht, wird ein sehr offener, gestalterischer Rahmen vorgegeben, der sich auf wesentliche städte-

bauliche Elemente, wie die Dachgestaltung, die Zulässigkeit und Errichtung von Werbeanlagen, die Gestaltung von Freiflächen, Einfriedigungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen beschränkt.

Über die Festsetzung von Helligkeitswerten auf den Dächern wird einer stärkeren Aufheizung des Gebietes im Sommer vorgebeugt.

Insbesondere werden Anforderungen an Art, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen sowie die Freiflächengestaltung gestellt, die aber noch genügend Spielraum für die Unternehmen offen lassen. Für ein einheitliches Gesamtbild im Industriegebiet und zum Ausschluss extrem auffälliger Werbung (Blink- und Wechselwerbung) werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Das Industriegebiet wird den neuen nördlichen Stadtrand stark prägen. Fremdwerbung wird aus gestalterischen und Gründen der Verkehrssicherheit (Ablenkung der Verkehrsteilnehmer) entlang der Nordwestumfahrung ausgeschlossen. Eigenwerbung ist in der Regel dauerhaft und im Erscheinungsbild zurückhaltender, so dass eine Ablenkung geringer ist. Über die beidseitige Begrünung der Nordwestumfahrung mit Bäumen soll ein städtischer Alleecharakter entstehen, der nicht durch Fremdwerbung überprägt werden soll.

Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung stellen ökologische Minimalanforderungen zur Begrünung von Grundstücken und Stellplätzen dar, um das Gesamtbild des Industriegebietes ansprechender zu gestalten und große Parkplatzflächen zu 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.

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 für die Ansprüche der Gewerbeinteressenten große, weitgehend ebene Flächen anzubieten, ist voraussichtlich das Gelände auf die im Plan angegebenen Höhen aufzuschütten. Dies führt zwar aufgrund der Höhenbeschränkungen durch den Flugplatz zu einer geringeren Gebäudehöhe, bietet andererseits aber einen höheren Schutz bei Starkregenereignissen vor Überschwemmungen. Um die Aufschüttung landschaftsverträglich zu gestalten, soll im Verhältnis 1:2 abgeböschert werden. In kurzen Teilbereichen kann auch eine stärkere Abböschung stattfinden, wenn sie in ihrer Gestaltung den Vorgaben des Gestaltungsplans zum Wasserrechtsverfahren entspricht.

Am östlichen Rand des Plangebiets besteht im heutigen Gelände ein Höhenunterschied von ca. 10 m. Um den Ansprüchen an großflächige Industriebetriebe gerecht zu werden, kann es zu Aufschüttungen und Abgrabungen kommen. Der Höhenunterschied zur bestehenden landwirtschaftlichen Fläche wird in einer östlich anschließenden 20 m breiten Grünfläche mit begrünter Böschung, Bewirtschaftungsweg und Wassergraben ausgeglichen.

5.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der planbedingten Eingriffe soll die Verlegung des Neuweihergrabens in einem großzügigen 28 m breiten öffentlichen Grünstreifen erfolgen, der zusätzlich zur ökologischen Aufwertung des Gewässers und seiner Randstreifen auch noch gleichzeitig eine Eingrünungsfunktion des Industriegebiets übernimmt. Aufgrund der Höhenbeschränkungen der Gehölze und auch Arteneinschränkungen (keine Gehölzstrukturen, die Vögel anziehen) – beide Einschränkungen bedingt durch die Nähe zum Flugplatz – wird die Einbindung der Industriebauten ins Landschaftsbild nur teilweise möglich sein.

Der nordöstliche Übergang zur freien Landschaft wird über eine mit Gehölzen bepflanzte Böschung gestaltet.

5.8 Ausgleich der planbedingten Eingriffe / Zuordnungsfestsetzung

Gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann der planbedingte ökologische Eingriff durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 2.270.111 Ökopunkten.

Dem Bebauungsplan werden daher zusätzlich die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- „Wiedervernässung des Ummendorfer Rieds“ (teilweise) mit einem Anteil von 2.270.111 Ökopunkten

Die externe Kompensationsmaßnahme bewirkt eine Aufwertung von insgesamt 2.270.111 Ökopunkten, so dass der planbedingte Eingriff vollständig ausgeglichen wird. Details zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und den externen Ausgleichsmaßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.

Die Kosten für die Kompensation der planbedingten Eingriffe sollen im Sinne des Verursacherprinzips umgelegt werden. Hierzu werden alle Kompensationsmaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Dabei erfolgt in Hinblick auf die spätere Kostenabrechnung auf Basis unterschiedlicher Rechtsgrundlagen bereits im Bebauungsplan nachfolgende Zweiteilung der Zuordnung:

- Auf die für die Herstellung der Erschließungsanlagen i. S. d. § 33 KAG BW i. V. m. § 1 der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Biberach erforderlichen Eingriffe. Dieser Kostenanteil ist Bestandteil der erschließungsbeitragsfähigen Kosten i. S. d. § 35 KAG und ist nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit der Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Biberach auf die einzelnen Grundstücke umzulegen und abzurechnen.
- Sonstige Eingriffsflächen, wie die nicht erschließungsbeitragsfähigen Verkehrsflächen, die Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Baugebietsflächen. Dieser Kostenanteil ist nach den Vorgaben des §§ 135 a – c BauGB in Verbindung mit der Kostenerstattungssatzung der Stadt Biberach auf die einzelnen Grundstücke umzulegen und abzurechnen.

Maßstab für die Zweiteilung ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl bzw. der zulässige Versiegelungsgrad, analog zu den Regelungen der städtischen Kostenerstattungssatzung.

Von der Zuordnung grundsätzlich ausgenommen werden die bereits heute bestehenden Verkehrsflächen, der verlegte Neuweihergraben mit seinen Randbereichen (eigene Bilanzierung im Wasserrechtsverfahren), die öffentlichen Grünflächen, das Verkehrsgrün und die Flächen für die Abwasserbeseitigung. Auf diesen Flächen sind keine planbedingten Eingriffe zu erwarten oder es können aus Mangel einer relevanten Versiegelung keine Ausgleichskosten zugeordnet werden.

6. Artenschutz

Siehe Umweltbericht

7. Klimaschutz und Anpassung

Das Plangebiet liegt auf der Hochfläche am nördlichen Gemarkungsrand und wird über Geh- und Radwege an das Stadtgebiet angeschlossen. Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) fährt im Halbstundentakt eine Haltestelle im südlich angrenzenden Baugebiet „GE 1 Flugplatz“ an. Über Fußwege und eine Mittelinsel als Querungshilfe sind die Industrieflächen folglich über den Umweltverbund – ohne Inanspruchnahme des privaten Pkw - erreichbar.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Durchgrünung des Industriegebietes über Baumpflanzungen entlang der Straßenräume und auf den Gewerbeflächen vor (pro 500 m² Grundstücksfläche Anpflanzung eines Baumes).

Für Starkregenereignisse werden im Sinne der Anpassung drei oberflächige Abflussbereiche in Richtung Neuweihergraben festgeschrieben. Der Neuweihergraben führt durch ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken, welches bereits für die Gewerbegebiete am Flugplatz gebaut wurde.

8. Immissionen

Zur Planung liegen folgende schalltechnische Untersuchungen vor:

Gewerbelärm: „Bebauungsplan Gewerbegebiet Flugplatz – Grünzug Weißes Bild“ Nr. 637/1 vom 02.09.08 und der Ergänzung Nr. 637/2 vom 15.11.11 vom Ingenieurbüro für Umweltplanung „Heine und Jud“ Im Bebauungsplanentwurf wurde das Industriegebiet über Schallkontingente untergliedert (siehe 5.1 Art der baulichen Nutzung).

Verkehrslärm: Die Straßenbaulastträger weisen über die Hinweise unter 3.1 darauf hin, dass von der B 312 und der Nordwestumfahrung eine Lärmvorbelastung vorliegt.

Fluglärm: Das Baugebiet liegt außerdem im Immissionsbereich des Flugplatzes und ist dadurch vorbelastet (Hinweis 3.1).

9. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Für eine Verlängerung der üblichen Fristen für die Offenlage liegen keine besonderen Gründe vor, so dass eine Dauer von 30 Tagen ausreichend ist.

10. Strukturdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 285 533 m ²
Industrieflächen	ca. 215 985 m ²
Öffentliche Grünfläche mit ökologischer Ausgleichsfunktion	ca. 7 530 m ²
Wasserfläche Neuweihergraben	ca. 2 916 m ²
Öffentliche Grünfläche Graben inkl. Gewässerrandstreifen	ca. 34 510 m ²
Planung Verkehrsflächen	ca. 23 611 m ²
- geplante Fahrbahn, Gehwege, Parkplatz und begrünter Baumstreifen	ca. 7 016 m ²
- Verkehrsgrün z.B. entlang NWU	ca. 12 778 m ²
- Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege	ca. 3 817 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen Abwasser	ca. 970 m ²
Ver- und Entsorgungsflächen Elektrizität	ca. 12 m ²

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 183 970 m² Baufläche, (maximal zulässige Grundfläche 215 985 x 0,8= ca. 172 788 m² und versiegelte Verkehrsfläche ca. 11.182 m²) für eine Überbauung bzw. Versiegelung vorbereitet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Umweltbericht detailliert dargestellt.

11. Bodenordnung

Die Stadt Biberach ist im Eigentum sämtlicher Flächen, die für die Erschließung des Baugebietes erforderlich sind. Eine Umlegung wird daher nicht vorgesehen.

C. Christ