



GEMEINDE BIBERACH Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Ahfeld - Schmelzhöfe"

I. Erfordernis der Planänderung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans wird dem Erweiterungswunsch einiger sich im Geltungsbereich befindlicher Firmen entsprochen. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke südlich der Ahfeldstraße. Die Gemeinde Biberach hat großes Interesse daran, diese Firmen im Gewerbegebiet zu halten und möchte deshalb den Bebauungsplan den notwendigen Änderungswünschen anpassen.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ahfeld-Schmelzhöfe“ sieht für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Gewerbegebiet eine maximale Wandhöhe von 4.50 m für eingeschossige, von 7.00 m für zweigeschossige und von 10.00 m für dreigeschossige Gebäude vor. Zur Verwirklichung der geplanten Baumaßnahmen sollen nun die Wandhöhen im Gewerbegebiet neu festgesetzt und die Baugrenzen den geplanten Bauvorhaben angepasst werden.

II. Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass die dort ansässigen Betriebe erweitert werden können.

Mit den neu überarbeiteten Bebauungsvorschriften, die in Anlehnung an die rechtskräftigen Festsetzungen erarbeitet wurden, soll gewährleistet werden, dass sich die Bauvorhaben verträglich in die städtebauliche Ordnung einfügen.

Da der Bebauungsplan nun schon mehrfach geändert wurde, werden im Rahmen dieser 5. Änderung sowohl der zeichnerische als auch der textliche Teil neu erarbeitet. Die Änderungen wurden eingearbeitet, so dass alle vorangegangenen Fertigungen ersetzt werden. Rechtsverbindlich sind nach Satzungsbeschluss nur noch die Unterlagen zur 5. Bebauungsplanänderung.

III. Inhalt der Planänderung

III.1 Städtebauliche Festsetzungen

- Auf dem Flst. Nr. 2628 wird auf einer Länge von ca. 43 m der Abstand der Baugrenze zur Erlenbachstrasse von 5 m auf 2 m minimiert.
- Im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2624 werden die Baugrenzen dem bestehenden Baukörper angepasst.
- Für das Gewerbegebiet (GE I) wird die maximal zulässige Wandhöhe von bisher 10,00 m auf 11,40 m erhöht. Für Sonderbauteile wird in Abhängigkeit der Grundfläche eine Wandhöhe bis maximal 14,00 m bzw. 16,00 m zugelassen.
- Auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes und nach Absprache mit dem Landratsamt wurde die Definition der zulässigen Gewerbebetriebe und Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. im Gewerbegebiet überarbeitet. Die bisherige Festsetzung von Lärm-Immissionswerten ist nicht mehr zulässig.

III.2 Bebauungsvorschriften

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans wurden überarbeitet und neu gefasst. Die inhaltlichen Änderungen können der Gegenüberstellung im Anhang dieser Begründung entnommen werden.

III.3 Grünplanung

Der Bebauungsplan stammt ursprünglich aus dem Jahr 1977, zu einer Zeit, da § 8a des BNatSchG noch nicht existierte. Demzufolge sind im Bebauungsplan auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut. Nach Aussagen des Naturschutzbeauftragten sei die Einbindung des bebauten Geländes in die umgebende offene Landschaft vor allem in Richtung Süden völlig unbefriedigend. Ein harmonischer Übergang zwischen bebauter Fläche zur umgebenden Landschaft – z. B. in Form einer entsprechenden Bepflanzung durch großkronige Bäume – sei nicht gegeben. Die Gemeinde Biberach sollte aufgrund dieser unbefriedigenden Situation auch im eigenen Interesse entsprechende Lösungsvorschläge erarbeiten. So wäre zum Beispiel die Anlage einer Streuobstwiese etwa bis zum Erlenbach denkbar. Dabei müsste jedoch die geplante Neutrassierung der L 94 berücksichtigt werden.

III.4 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich der Altstandort „Ehemalige Schreinerei Fischer“ (Flst. Nr. 2629).

Zur Klärung des Gefahrenverdachts bzw. zur Abschätzung, inwieweit es durch die altlastenrelevante Nutzung zu Untergrundverunreinigungen gekommen ist, wurde durch das Büro Weber-Ingenieure GmbH, Offenburg, eine Historische Erkundung durchgeführt. Die Erkundungsergebnisse sind im Bericht vom 18. Juni 2002 dokumentiert und liegen dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – vor.

Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – am 02.07.2002 auf Beweisniveau BN 1 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Dies bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die 5. Änderung dieses Bebauungsplans stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

III.5 Bodenschutz

Dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – liegen aus dem Gebiet „Ahfeld-Schmelzhöfe“, sowie dessen unmittelbaren Umfeld eine Vielzahl von Bodenuntersuchungsergebnissen vor, die zeigen, dass sowohl der humose Oberboden als auch der darunter anstehende Unterboden z. T. sehr hohe Gehalte der anorganischen Schadstoffe

Arsen, Blei, Kupfer und Zink verfügt. Ursache für die z. T. sehr hohen Schadstoffgehalte ist der Umstand, dass im Gewinn „Schmelzhöfe“ vor Jahrhunderten vor allem silberhaltige Bleierze verhüttet, d. h. gebrochen und geschmolzen worden sind.

Folgende Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten, um den anfallenden Erdaushub einer schadlosen Verwertung oder Entsorgung zuzuführen:

Aufgrund ehemaliger Verhüttungstätigkeiten zur Verarbeitung silberhaltiger Bleierze innerhalb des Bebauungsplangebiets „Ahfeld-Schmelzhöfe“ verfügen die Böden des Bebauungsplangebiets flächendeckend vor allem über erhöhte Bleigehalte. Die Gehalte an Blei und anderen anorganischen Schadstoffen überschreiten dabei nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung geltende Vorsorge- und Prüfwerte. Entsprechend dieses Sachverhaltes besteht die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen.

Erdaushub, der im Bebauungsplangebiet anfällt, unterliegt deshalb den nachfolgend genannten Verwertungsbeschränkungen:

- Der innerhalb des Bebauungsplangebiets „Ahfeld-Schmelzhöfe“ anfallende Erdaushub muss – sofern er nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets verwertet werden kann – aufgrund seiner bergbau- und verhüttungsbedingt erhöhten Gehalte an Blei und anderen bergbautypischen, anorganischen Schadstoffen auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ abgelagert werden.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Ermöglichung einer zeitnahen Kontrolle rechtzeitig mitzuteilen.
- Für die Ablagerung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ darf der bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltige Erdaushub nicht mit Abfällen, die nicht Erdaushub sind (Bauschutt, Straßenaufbruch, Abbruchmaterialien, etc.) oder anderen bergbau-fremden Stoffen (Mineralöle, leichtflüchtige organische Schadstoffe, etc.) verunreinigt sein. Deshalb sind beim Ausbau sowie bei der eventuell notwendigen Zwischenlagerung des bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltigen Erdaushubs Vorkehrungen zu treffen, um derartige Verunreinigungen zu vermeiden.
- Eine Verwertung anfallenden Erdaushubs außerhalb der kreiseigenen Erdaushubdeponie „Rebio“ bzw. außerhalb des Bebauungsplangebiets „Ahfeld-Schmelzhöfe“ ist nur bei Vorlage von Ergebnissen aus Bodenuntersuchungen möglich. Art und Umfang dieser Bodenuntersuchungen müssen daher mit dem Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – abgestimmt worden sein.

Diese Verwertungsbeschränkungen wurden nachrichtlich in die Bebauungsvorschriften als Festsetzungen übernommen. Die Fläche wurde im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

IV. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

V. Räumlicher Geltungsbereich, zeichnerischer Teil

Die Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten Geltungsbereich. Der zeichnerische Teil wurde unter Berücksichtigung der vorangegangenen Änderungen aktualisiert und neu gefasst.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Biberach, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

.....
Kerstin Stern, Dipl. Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Hans Peter Heinzmann
Bürgermeister