

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats vom 26.04.2022

TOP

Bebauungsplanverfahren "Ulmer Straße - Änderung und Erweiterung"
- Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke

I. Allgemeines, Erforderlichkeit sowie Ziele und Zwecke der Planung

In der Sitzung des Gemeinderates vom 16. November 2021 wurde beschlossen, den beiden anstehenden Bebauungsplänen „Gewerbezentrum – 2. Änderung und Erweiterung“ sowie „Ulmer Straße – Änderung und Erweiterung“ Vorrang vor allen anderen Verfahren einzuräumen.

Während das Verfahren zur Änderung und Erweiterung des GZO Ende Januar begonnen wurde, mussten für die Ulmer Straße zuerst noch die Voraussetzungen geschaffen werden. Die Gespräche für den im Laufe des Verfahrens noch abzuschließenden Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger, dem Ehepaar Mainka, wurden insoweit abgeschlossen, als vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates die Inhalte des Erschließungsvertrages feststehen.

Dringlichkeit und Erforderlichkeit ergeben sich aus folgenden Gründen:

1. Es geht um den Bau einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer auf der L 265 (Ulmer Straße) im Bereich der Einmündung des vom Baugebiet „Siechberg III“ in das Gewerbegebiet „Untere Wiesen“ neu errichteten Fuß- und Radweges. Damit soll die Sicherheit für diese Verkehrsteilnehmer weitgehend gewährleistet werden. Die Querungshilfe soll mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden. Ergänzend hierzu werden in einer noch abzuschließenden Vereinbarung zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung alle Details bezüglich Kostenträger, Unterhaltung, usw. geregelt. Die Straßenbauverwaltung wird daher in das B-Planverfahren eingebunden.
2. Da der ausgebaute Fuß- und Radweg (Flst. 1678) nicht mit motorisierten Fahrzeugen befahren werden soll, muss notwendigerweise parallel zu diesem Weg eine Straße gebaut werden, die zwei Funktionen erfüllt:
 - a) Sie dient als Zufahrtsstraße für das nördlich gelegenen Grundstück bzw. die Garage der Firma Gräser, wofür es keine andere Zufahrt gibt. Bisher wurde die Garage über

- den nicht ausgebauten Weg Flst. 1678 angefahren. Sie dient ferner als Zufahrt für den südlichen Teil von Flst. 1683.
- b) Sie dient gleichzeitig bzw. vorrangig als Erschließungsstraße für künftige Bauplätze auf den Grundstücken Flst. 1676 und 1676/5, die im Privateigentum des Erschließungsträgers stehen. Erschlossen werden soll zusätzlich auch ein Teil von Grundstück Flst. 1683 (ca. 2.000 qm). Damit soll der Fuß- und Radweg mit zwei aufeinander folgenden Querungen versehen werden.
3. Mit dem Bebauungsplan wird somit die Grundlage für dringend erforderlichen Wohnbedarf in Ochsenhausen gelegt und dem Sicherheitserfordernis der Fußgänger und Radfahrer Rechnung getragen.

II. Wahl des Verfahrens

Vorgesehen ist Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. 13a BauGB (Innenentwicklung). Es handelt sich um ein grundsätzlich verkürztes Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung, jedoch mit der notwendigen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Nähere Ausführungen zur Zulässigkeit des Verfahrens s. Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. 6.

III. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.890 m², mit den Flurstücken Nr. 1676/5 und 1676 sowie einer Teilflächen der Wegefläche Nr. 1678 sowie Teilflächen der Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 1686 und 1683 und durch Teilflächen der Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660,
im Osten durch Teilflächen der Wegefläche Nr. 1678 und durch das Flurstück Nr. 1676/4,
im Süden durch die Flurstücke Nr. 1674, 1673/3 und 1674/1
im Westen durch die Ulmer Straße, L 265, Flurstück Nr. 1660, die Untere Wiesen, Flurstück Nr. 1650, die Wegefläche an der Ulmer Straße, Flurstück Nr. 1660/6 und durch das Flurstück Nr. 1649.

IV. Bestehende Rechtsverhältnisse/ Vorbereitende Bauleitplanung/Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ulmer Straße im Geltungsbereich des Ortsbauplanes „Ulmer Straße“ bzw. „Ulmer Straße – Änderung“ aus den 50er bzw. 60er Jahren.

Im östlichen Bereich liegt der Planbereich derzeit sowohl im Innenbereich nach § 34 BauGB als auch im unbeplanten Innenbereich – „Außenbereich im Innenbereich“ - nach § 35 BauGB.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ochsenhausen mit den Gemeinden Erlenmoos, Gutenzell-Hürbel, Steinhausen an der Rottum und der Stadt Ochsenhausen stellt innerhalb des Plangebietes im nördlichen Bereich „Gemischte Baufläche und im südlichen Bereich „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem aktuellen Flächennutzungsplan.

V. Erschließung/Erschließungsvertrag

Die Erschließung erfolgt von der Ulmer Straße in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Weitere Innenbereichsflächen werden durch Privatstraßen erschlossen.

Der nördlich verlaufende Fuß- und Radweg wurde im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes „Siechberg III“ ausgebaut und wird durch den Bebauungsplan öffentlich gewidmet. Die Wegeführung bleibt unverändert, erhält jedoch zwei Querungen, um die Zufahrt zu den Grundstücken Flst. 1686 (Garage Fa. Gräser) und 1683 (Grundstück Fa. Gräser) zu gewährleisten.

Bekanntlich gibt es in Ochsenhausen den Grundsatz, dass nur Grundstücke zwecks Entwicklung eines neuen Baugebietes überplant werden, die im Eigentum der Stadt stehen. In Ausnahmefällen wie bei der beabsichtigten Überplanung von privaten Grundstücken an der Ulmer Straße, vorausgesetzt es besteht ein öffentliches Interesse (s. I), ist es erforderlich, eine Vereinbarung für die durch die Planung entstehenden Kosten zu treffen. Die Vereinbarung erfolgt hier notwendigerweise in Form eines Erschließungsvertrags, da eine öffentliche Erschließungsstraße von einem privaten Bauträger (Erschließungsträger Ehepaar Mainka) herzustellen ist.

Die wesentlichen Inhalte des Erschließungsvertrages sind folgende:

1. Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen nach den Vorgaben und dem für die Stadt üblichen Standard.
2. Er verpflichtet sich ferner zur kostenfreien Übereignung der öffentlichen Erschließungsanlage nach deren endgültiger und mängelfreier Herstellung.
3. Er verpflichtet sich zur Herstellung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen.
4. Beauftragung notwendiger Planungsleistungen (Erschließung, Bebauungsplan sowie Gutachten (z.B. Artenschutz, Schallschutz) durch den Erschließungsträger.
5. Kostentragung:
Zu den Kosten des Erschließungsträgers gehören sämtliche Kosten, die durch die mit diesem Vertrag vom Erschließungsträger übernommenen Verpflichtungen entstehen.

Folgende Kosten hat die die Stadt Ochsenhausen abschließend zu tragen:

- a) Durchführung des Bebauungsplanverfahrens einschließlich Personalkosten
- b) Durchführung eines ggf. erforderlichen Flächennutzungsplanänderungsverfahrens
- c) Herstellung einer Querungshilfe auf der L 265 einschließlich taktilem Leitsystem.
- d) Anteilige Planungskosten der Planwerkstatt am Bodensee entsprechend dem Verhältnis der Flächen innerhalb des Bebauungsplans für den öffentlichen Geh- und Radweg (350 qm) und öffentliche Verkehrsfläche auf L 265 (350 qm) zur Gesamtfläche des Bebauungsplans (8.890 qm), somit 7,87 % dieser Planungskosten.

Beschlussvorschlag

1. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den im Bebauungsplanentwurf „Ulmer Straße – Änderung und Erweiterung“ vom 09.02.2022 dargestellten Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Die Gebietsabgrenzung wird entsprechend dem Bebauungsplanentwurf vom 09.02.2022 festgelegt.

3. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.
5. Mit der Planung des Bebauungsplans wird Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann (Planwerkstatt am Bodensee) aus Langenargen gem. Angebot vom 11.02.2020 beauftragt.

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf vom 09.02.2022
- Satzungstext mit Begründung vom 09.02.2022

(Im Übrigen s. Homepage, <https://www.ochsenhausen.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene-in-aufstellung> (Leben & Wohnen, Bauen & Wohnen, Bebauungspläne in Aufstellung))