



Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 17. November 2020

TOP 4

Bebauungsplanverfahren „Untere Wiesen III“ in Ochsenhausen
- Billigung des Entwurfs

I. Verfahrensstand

Am 05. Mai 2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Wiesen III“ beschlossen. Die Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im OAZ in der Ausgabe vom 22.05.2020. Es folgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 25.05.2020 bis 25.06.2020.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit

Erwartungsgemäß wurden von Seiten der Bürgerinnen und Bürger sowie der beteiligten Behörden eine Reihe von Stellungnahmen abgegeben. Diese sind in der Anlage (Abwägung) aufgeführt.

III. Weiterentwicklung des Bebauungsplanentwurfs

Die aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gewonnenen Erkenntnisse waren maßgeblich dafür, dass die ursprüngliche Planung weiterentwickelt werden konnte. Folgende wesentlichen Änderungen im Vergleich zum bisher bekannten (und bekannt gemachten) Entwurfsplan wurden vorgenommen:

1. Erschließung

Die bisherige Erschließung ging davon aus, dass die im Norden des Plangebietes angesiedelten Betriebe über die bisherige, derzeit nur teilweise ausgebaute Straße erschlossen werden. Diese Betriebe sollen künftig über den vorhandenen und ursprünglich zum Ausbau vorgesehenen öffentlichen Weg entlang der nördlichen Bereichsgrenze sowie über den Lagerplatz der Fa. Gräser erschlossen werden. Notwendig dazu ist der Bau einer zweiten Brücke. Auch diese war in der ursprünglichen Planung vorgesehen.

2. Flächenerweiterung

Infolge der veränderten Erschließung entsteht ein zusammenhängendes Betriebsgelände westlich der Rottum. Durch die Einbeziehung des Flst.Nr. 1644/7 (Lagerplatz Fa. Gräser, ca. 8.200 qm) auf der östlichen Seite der Rottum steht deutlich mehr Fläche für die Entwicklung zur Verfügung. Damit wird eine größere Flexibilität für Gebäudestellungen ermöglicht und eine für die Umgebung günstigere Verteilung der Baumasse erreicht.

3. Gebäudehöhen

Aufgrund der teils massiven Einwände von Anwohnern der Burghalde hat das Labor Entgegenkommen signalisiert und eine Umplanung vorgeschlagen. Die maximalen Gebäudehöhen betragen statt 25 m + Technikaufbau nur noch max. 20 m (+ Technikaufbau). Möglich wurde diese Umplanung, weil o.g. östlich der Rottum gelegene Gewerbegrundstück Flst. 1644/7 in die Planung einbezogen werden kann. Nach aktuellem Planungsstand sind Gebäudehöhen zwischen 9 und 20 m vorgesehen.

4. Gebäudeabstand zur Burghalde und Eingrünung

Durch die deutlich breitere Eingrünung nach Westen wird der Abstand zwischen ca. 10 m und ca. 25 m im Nordwesten im Vergleich zur ursprünglichen Planung vergrößert. Insgesamt ist eine deutliche Erweiterung der Grünfläche mit Pflanzgeboten geplant.

5. Das Büro Zeeb & Partner wird zu den eingegangenen Stellungnahmen Erläuterungen abgeben und eine Abwägung aller ökologisch relevanten Punkte vornehmen.

Nachbarliche Belange

Das Labor als Projekt- und Erschließungsträger hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss intensiv mit den Belangen der Nachbarschaft auseinandergesetzt und mehrfach Gespräche angeboten und geführt. Dies betrifft sowohl die unmittelbar nördlich angrenzenden Nachbarn innerhalb des Plangebietes als auch die Bewohner des Baugebietes „Burghalde II“. In den nächsten Wochen werden mehrere Veranstaltungen durchgeführt und hierbei diejenigen eingeladen, die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen abgegeben haben. Darüber hinaus wurde der Gemeinderat zur einer Betriebsbesichtigung eingeladen. In der Sitzung wird die geplante bauliche Entwicklung visualisiert dargestellt.

Begleitend zum Bebauungsplanentwurf und zum Verfahren werden derzeit städtebauliche Verträge vorbereitet.

Kernpunkte der Verträge sind die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderlichen Grundstücksveräußerungen (Verkauf der städtischen Grundstücke Flurstücke Nr. 1690, 1690/1 und 1687 (jeweils Teile davon) mit einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 1,4 ha als teilerschlossene Flächen zu den für die Unteren Wiesen üblichen Konditionen, die Ablösung von KAG-Beiträgen für Wasser und Abwasser, Regelungen zur Erschließungsträgerschaft sowie zur Kostentragung. Die entsprechenden Beschlüsse dazu werden gesondert gefasst.

Ausführungen zu Planung und Abwägung werden durch Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann, Dipl.-Ing. (FH) Dirk Theoboldt (AGP), Dipl.-Geographin Regina Zeeb sowie ergänzend durch die Inhaber des Labors Dr. Merk, Frau Dr. Ingrid Rapp, und Herrn Dr. Johannes Merk, vorgenommen.

IV. Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Untere Wiesen III“ in der Fassung vom 29.10.2020 wird mit fortgeschriebener Begründung vom 29.10.2020 gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten
3. Der vorgenommenen vorläufigen Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Anhörung von Bürgern und Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29.10.2020
- Satzungstext mit Begründung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Umweltbericht
- Bodengutachten
- Schallgutachten

Anmerkung:

Die aufgeführten Anlagen können ab Freitag, 06.11.2020, auf der Homepage der Stadt Ochsenhausen eingesehen bzw. heruntergeladen werden unter:

<https://www.ochsenhausen.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene-in-aufstellung>.

Wer sie in Papierform möchte, kann sie bei der Geschäftsstelle des Gemeinderats (merk@ochsenhausen.de, Telefon 07352 9220-29) anfordern.