



Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 05. Mai 2020

TOP

Bebauungsplanverfahren „Untere Wiesen III“ in Ochsenhausen
- Aufstellungsbeschluss

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke

I. Allgemeines, Erforderlichkeit sowie Ziele und Zwecke der Planung

Am 19.02.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Wiesen II – 2. Änderung und Erweiterung“ beschlossen.

Zwischenzeitlich wurde in mehreren Verfahrensschritten der Bebauungsplan weiterentwickelt bis zur Entwurfsbilligung nach erfolgter Auslegung gem. § 3 Abs. II BauGB.

Wie im aktuellen bzw. parallel laufenden Verfahren zum TOP „Bebauungsplan Untere Wiesen II – 2. Änderung“ beschrieben, ist eine Gebietsaufteilung des 18,6 ha großen Plangebietes in zwei Teilen erforderlich. Hintergrund ist insbesondere die dynamische Entwicklung der Planung zur Weiterentwicklung des Labor Dr. Merk, Im Braunland 1, welche es erforderlich macht, einen separaten Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Untere Wiesen III“ aufzustellen.

Hieraus ergeben sich folgende Konsequenzen:

1. Das im vergangenen Jahr (s.o.) begonnene Verfahren mit der Bezeichnung „Untere Wiesen II – 2. Änderung und Erweiterung“ wird beim Verfahrensstand der erneuten „Billigung des Entwurfs“ fortgesetzt unter der Bezeichnung „Untere Wiesen II – 2. Änderung“.
2. Für den abgetrennten Bereich im Nordwesten mit einer Fläche von ca. 4,5 ha wird ein neues Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung „Untere Wiesen III“ im Regelverfahren durchgeführt und dementsprechend mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen.

Zweck der Überplanung ist eine grundsätzliche Neuausrichtung des bislang im Nordwesten des Bebauungsplanes „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“ gelegenen Gewerbegebietes einschließlich einer Erweiterungsfläche, welche sowohl einen Teil der Schrebergartenanlage umfasst als auch einen Teil des Grundstücks Flst. 1636, welcher mit einer Halle seit 2017 auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB (Innenbereich) bebaut ist.

Mit der Aufstellung von „Untere Wiesen III“ im Hinblick auf eine für die künftige Bebauung angepasste Erschließung sowie einer verdichteten Bauweise mit Gebäudehöhen zwischen 12 und 25 m wird insbesondere dem Umstand Rechnung getragen, dass zusätzliche Erweiterungsflächen in den Unteren Wiesen/Beim Braunland nicht mehr zur Verfügung stehen. Da die Planung sich im Wesentlichen an der geplanten baulichen Entwicklung des Labors orientiert, handelt es sich um einen projektorientierten Angebotsbebauungsplan.

II. Wahl des Verfahrens

Vorgesehen ist das umfangreiche Regelverfahren gem. §§ 2 – 4c BauGB. Es handelt sich im Gegensatz zum vereinfachten Verfahren um ein mehrstufiges Verfahren mit Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, also mit Erstellung eines Umweltberichts und einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

III. Lage und Bestand

Wie oben ausgeführt, wird im Nordwesten des Gewerbegebiets „Untere Wiesen II“ eine Teilfläche mit knapp 3 ha herausgelöst und mit einer Erweiterungsfläche von ca. 1,6 ha zu einem neuen Bebauungsplan „Untere Wiesen III“ geformt.

Während sich das Gewerbegebiet „Untere Wiesen II“ im Laufe der Jahrzehnte kontinuierlich entwickelt hat und ganz wesentlich durch Discounter und Supermärkte wie ALDI, Lidl, NORMA und EDEKA geprägt wurde, hebt sich der Charakter im Nordwesten des Gewerbegebietes mit dem Labor Dr. Merk, der NWO Nahwärme Ochsenhausen GmbH & Co KG sowie zwei Betrieben, jeweils mit integrierten Betriebsleiterwohnungen, deutlich ab. Für diesen Teil des Bebauungsplans wurden bereits frühzeitig die Weichen in Richtung Labor- und Medizintechnik gestellt und entsprechende Flächen reserviert. Bislang ist dieser Bereich integraler Bestandteil des Bebauungsplans „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“ (Ausweisung als Gewerbegebiet (GE)).

IV. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,5 ha, mit den Flurstücken Nr. 1687/1-3, 1687, 1666/15, 1690/1-6 sowie Teilflächen 1690, 1636, 1651/1, 1661/7 und Teilflächen der Straße Untere Wiesen Flurstück Nr. 1650.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 1690, 1636 und 1651/1,
im Osten durch die Rottum und durch die Flurstück Nr. 1661/10, 1644/7 und
Teilflächen der Straße Untere Wiesen Flurstück Nr. 1650,
im Süden durch die Flurstücke 1666/13 und 1656,
im Westen durch das Flurstück Nr. 1635/3.

V. Bestehende Rechtsverhältnisse/ Vorbereitende Bauleitplanung/Geltendes Planungsrecht

Der sich in der 3. Änderung befindliche Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“, „Fläche für Gemeinbedarf“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Darüber hinaus ist eine vorhandene Richtfunktrasse dargestellt.

Die Darstellung „Fläche für Gemeinbedarf“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ sollen an die geplante Nutzung „Gewerbliche Baufläche“ angepasst werden. Der übrige Planbereich ist aus dem FNP entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des seit dem 10.02.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“, als auch im Südwesten im bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB und im Nordwesten im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

VI. Erschließung

Das Plangebiet wird im hauptsächlich über die Ulmer Straße und den Güterbahnhof erschlossen. Die bestehende Anbindung an die Dr.-Hans-Liebherr-Straße wurde im Zuge des Neubaus der Brücke über die Rottum für den Kfz-Verkehr gesperrt. Durch besagte Brücke wird der nördliche Bereich des Plangebietes einschließlich der geplanten Erweiterung erschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird für den im Bebauungsplanentwurf „Untere Wiesen III“ vom 16.04.2020 dargestellten Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Die Gebietsabgrenzung wird entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 16.04.2020 festgelegt.
3. Es wird das Regelverfahren gem. §§ 2 – 4c BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.
4. Mit der Planung des Bebauungsplans wird Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann (Planwerkstatt am Bodensee) aus Kressbronn gem. Angebot vom 11.02.2020 beauftragt.

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf vom 16.04.2020
- Abgrenzungsplan vom 16.04.2020
- Satzungstext mit Begründung und Zusammenfassung Artenschutz vom 16.04.2020

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