



Öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 19. Februar 2019

TOP

Bebauungsplanverfahren „Untere Wiesen II – 2. Änderung und Erweiterung“ in Ochsenhausen
- Aufstellungsbeschluss

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke

I. Allgemeines, Erforderlichkeit sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Notwendigkeit für die Bebauungsplanänderung und -erweiterung des seit 10.02.1995 bestehenden Bebauungsplans „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“ ergibt sich im Wesentlichen aus zwei Gründen:

Einerseits weicht die tatsächliche Entwicklung bzw. Realisierung des überwiegend als GE ausgewiesenen Bebauungsplans in Teilen von der ursprünglichen Planung ab. Andererseits besteht ein dringender Bedarf für eine Gebietserweiterung in Verbindung mit der Bereinigung eines Teils der Schrebergartenanlage. Korrekturen werden darüber hinaus auch an mehreren Stellen der Bereichsgrenzen vorgenommen.

Änderungen: Die im Bebauungsplan ausgewiesenen und als Verkehrsflächen deklarierten Straßen weichen teilweise erheblich von der bisherigen Planung ab. So war z.B. die Brücke über die Rottum ursprünglich nicht vorgesehen. Zwingend notwendig wurde das Bauwerk allerdings im Zuge des Neubaus des Biomasseheizkraftwerks und dem damit verbundenen Schwerlastverkehr. Errichtet wurde diese durch den Betreiber, die Nahwärme Ochsenhausen GmbH, in Eigenregie ebenso wie die Verlängerung des Straßenabschnitts bis zum Labor Dr. Merk. Aus diesem Grunde wurde auch die geplante Wendeplatte beim Labor nicht umgesetzt. Ferner hat sich durch die Bebauung und Neueinteilung von Gewerbegrundstücken gezeigt, dass die entlang der nördlichen Bereichsgrenze ursprünglich geplante Erschließungsstraße entbehrlich geworden ist und daher nicht mehr ausgebaut wird. Der an dieser Stelle vorhandene, unbefestigte Feldweg bleibt unverändert als solcher bestehen.

Eine weitere Änderung am südlichen Ende des Bebauungsplanes wird durch die geplante Neubebauung des sog. BayWa-Geländes (Flst. 379) erforderlich. Das Gelände befindet sich außerhalb des Bebauungsplanes, grenzt jedoch unmittelbar an diesen an. Es handelt sich dabei um einen unbepflanzten Innenbereich im Sinne § 34 BauGB (Beurteilung durch das Landratsamt). Dort soll eine Wohnbebauung entstehen (teilweise mit betreutem Wohnen). Der im Norden dieses Grundstücks unmittelbar angrenzende Bereich mit den Flurstücken 1661, 1661/11 und 1661/15 wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vom GE zum GEE abgestuft. Die Änderung dieser Festsetzung trägt auch der tatsächlichen baulichen Entwicklung in

immissionsrechtlicher Hinsicht Rechnung und spiegelt die vorhandene Bebauung mit einem Wohngebäude (Betriebsleiterwohnung), einem Küchenstudio und einer Werkstatt wider.

Weitere Änderungen betreffen die Bereichsgrenzen: Im Süden entfällt ein Teil der Straße Güterbahnhof, entlang der östlichen Grenze wird die Ulmer Straße einschließlich Flst. 1645/3 außerhalb des Planbereichs verlagert und im Norden entfällt der Feldweg (Flst. 1651/1, 466/1, 466/7 und 466/8).

Zweck der geplanten **Erweiterung** ist das erklärte Ziel, die in der Vergangenheit für viele Probleme ursächliche, an das bestehende Gewerbegebiet im Westen angrenzende Schrebergartensiedlung zurückzubauen. Dadurch sollen einerseits die Grundlagen für eine Weiterentwicklung und Optimierung (verbessertes Geländezuschnitt) des seit Jahren expandierenden Labors Dr. Merk gelegt werden (es gibt hierfür eine konkrete Bedarfsanmeldung über eine Fläche von 4.500 qm) und andererseits der dringend notwendige Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen durch den Bau eines Kindergartens gedeckt werden. Notwendig wird diese Maßnahme insbesondere aufgrund des 9,4 ha großen, derzeit in der Erschließungsphase befindlichen Neubaugebiets „Siechberg III“. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 0,82 ha.

II. Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung und –erweiterung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Biberach im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird u.a. von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen. Ferner erfolgt keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans werden durch die Änderungen keine Grundzüge der Planung berührt. In diesem Bereich gibt es faktisch keine zusätzliche Versiegelungsfläche. Der Erweiterungsbereich (Innenbereich gem. § 34 BauGB) mit ca. 0,82 ha weist eine GRZ von 0,6 bzw. 0,7 auf.

III. Lage und Bestand

Das Gewerbegebiet „Untere Wiesen II“ hat sich im Laufe der Jahrzehnte kontinuierlich entwickelt. Prägend sind die dort angesiedelten Discounter und Supermärkte wie ALDI, LIDL, NORMA und EDEKA. Auch ein Drogeriemarkt und Fachhandel (Schuhgeschäft, Fahrräder,

Elektro- und Haushaltsgeräte, Getränke etc) sind vorhanden. Es gibt wenig Leerstand. In den letzten 10 Jahren haben sich ausschließlich im nördlichen Teil des Bebauungsplanes neue Betriebe angesiedelt oder den bestehenden Betrieb erweitert. Aufgrund der guten erschließungstechnischen Anbindung über die Ulmer Straße und den Güterbahnhof sind beste Voraussetzungen für einen regen Geschäftsbetrieb gegeben.

IV. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 18,6 ha.

Der **Änderungsbereich** des Bebauungsplanes ist bis auf die oben (Ziff. 1, Abs. 4) beschriebenen Abweichungen identisch mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“.

Der **Erweiterungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche von Flst. 1690.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke 1651/1, 466/1, 466/7 und 466/8 (Feldweg)

Im Osten durch die Ulmer Straße,

Im Süden durch die Flurstücke 1666/1, 1666/12, 371(Teil), 1665/4 (Teil), 379, 378/12, 362/1, 1662/3.

Im Westen durch die Flurstücke Nr.1636 (Teil), 1656, 1658/1, 1635/3 (Teil)

Bestehende Rechtsverhältnisse/ Vorbereitende Bauleitplanung/Geltendes Planungsrecht

Der sich in der 3. Änderung befindliche Flächennutzungsplan (FNP2025) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“, „Gemischte Baufläche“ und „Fläche für Gemeinbedarf“ dar. Darüber hinaus ist eine vorhandene Richtfunktrasse dargestellt. Dies entspricht den aktuellen Nutzungen sowie den geplanten Nutzungen. Das Plangebiet ist somit aus dem FNP entwickelt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.02.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Untere Wiesen II – Änderung und Erweiterung“, als auch im nordwestlichen Bereich im bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB.

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 II – 2. Änderung und Erweiterung“ vom 25.01.2019 dargestellten Bereich ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Die Gebietsabgrenzung wird entsprechend dem Abgrenzungsplan vom 25.01.2019 festgelegt.
3. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten (Auslegung).
4. Mit der Planung des Bebauungsplans wird Stadtplaner Dipl.-Ing. (TU) Rainer Waßmann (Planwerkstatt am Bodensee) aus Kressbronn gem. Angebot vom 19.11.2018 beauftragt.

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf
- Abgrenzungsplan,
- Plan Veränderungen
- Satzungstext

(s. homepage, <https://www.ochsenhausen.de/index.php?id=149> (Leben & Wohnen, Bauen & Wohnen, Bebauungspläne in Aufstellung))