

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 04.05.2015

Drucksache Nr. **2015/106**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 31.03.2015
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Zeppelinstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften: - Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu billigt die Bewertung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend der in der Anlage beigefügten Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 21.04.2015 und stimmt den Planänderungen zu.
2. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Zeppelinstraße“ sowie den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 21.04.2015.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für diese Satzungsentwürfe die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 23.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zeppelinstraße“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs vom 06.11.2009 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Das Plangebiet gehört zum Plan- und Maßnahmenbereich der Stadtumbaumaßnahme West "Ravensburger Vorstadt". Die geplante Revitalisierung des Geländes ist eng verzahnt mit der strukturellen Neuordnung des ehemaligen BEL-Adler -Areal und des Bahnhofs samt Umfeld (Bahnunterführung) sowie der Neuorganisation der Verkehrserschließung im Zuge der geplanten Tieferlegung der B 32.

Folgende Planungsziele wurden mit dem Bebauungsplanvorentwurf verfolgt:

- Anlage eines Zentralen Omnibusbahnhofs zusammen mit einem Park & Ride-Platz

- und einem neuen Bahnhofszugang von Norden
- Neuordnung der Erschließung des Güterbahnhofareals mit der verlängerten Praßbergstraße
- Neuordnung des ehemaligen WLZ-Geländes als Verbund von eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet ohne Einzelhandel,
- westlich des Busbahnhofs Sicherung gewerblicher Bauflächen samt den aktuellen Nutzungen unter Berücksichtigung einer fußläufigen Verbindung zur Peter-Dörfler-Straße
- Ausweisung der beiden Lebensmittelmärkte nördlich der Zeppelinstraße als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Sortiments- und Verkaufsflächenfestlegungen
- Festlegung des im Wesentlichen dem Großhandel dienenden Baustoffhandels zwischen Ravensburger Straße und Karl- Hirnbein-Straße als Gewerbegebiet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte im März und April 2010.

In der Gemeinderatssitzung vom 11.06.2012 wurden für das Flurstück Nr. 798/7 die geänderten Planungsziele beschlossen. Diese sehen eine Fläche für Gemeinbedarf für ein Lehrschwimmbecken, Parkplätze sowie weitere Einrichtungen für Freizeit und Sport vor. An den Regelungen zum Einzelhandel wurde bei der Überarbeitung des Vorentwurfes für die erneute frühzeitige Beteiligung festgehalten. Aufgrund der geänderten Planungsziele wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.08.2012 bis 22.08.2012 durchgeführt.

Ein wesentlicher Grund für die Änderung der Planungsziele war die Schließung des bisherigen Lehrschwimmbeckens an der Berger-Höhe-Schule. 2010 musste das Lehrschwimmbecken wegen erheblicher Baumängel stillgelegt werden. Seither wird der Schwimmunterricht für die Schulen auswärts abgehalten. Im Sommer 2011 wurden in einer Untersuchung mögliche Standorte für ein Lehrschwimmbecken erkundet und dabei auch untersucht, inwieweit Standortanforderungen bei einem größeren Becken als bisher erfüllbar sind. Die oben angesprochene Untersuchung möglicher Standorte weist den Standort auf dem Flst. 498/7 als bevorzugt aus. Vorteile liegen in der Nähe der Berger-Höhe-Schule und der Praßbergschule und der guten verkehrlichen Anbindung sowohl durch den ÖPNV als auch durch die Bahn und den Individualverkehr. Dies ist vor allem für Schulen wichtig, aus denen Schüler mit Bussen zum Schwimmunterricht befördert werden müssen. Zusätzlich wurde angestrebt, in Ergänzung zum geplanten ZOB einen öffentlichen Parkplatz im Westen der Stadt einzurichten.

Zur Verwirklichung der Planungsziele hat der Gemeinderat am 11.06.2012 in öffentlicher Sitzung eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Flurstücke 498/5, 498/6 und 498/7 erlassen. Der Kaufvertrag über das Flurstück Nr. 498/7 wurde bereits am 22.12.2011 abgeschlossen und am 06.07.2012 bei der Stadt vorgelegt. Aufgrund des bereits abgeschlossenen Kaufvertrages ist die Ausübung eines Vorkaufsrechtes nicht mehr möglich. Die Voraussetzungen für einen Erwerb des Grundstückes zur Umsetzung von Gemeinbedarfseinrichtungen liegen somit nicht vor. Das Ziel, auf diesem Grundstück Flächen für den Gemeinbedarf festzusetzen, kann somit nicht weiterverfolgt werden.

In der Gemeinderatssitzung vom 08.10.2012 hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, das Lehrschwimmbecken an diesem Standort nicht mehr weiter zu verfolgen und die Flächen in Anlehnung an den Bebauungsplanvorentwurf von 2010 einer gewerblichen Nutzung unter Ausschluss von Einzelhandel zuzuführen.

Nachfolgend werden die wesentlichen vorgebrachten Anregungen und Hinweise aus den frühzeitigen Beteiligungen aufgeführt. Die eingegangenen Anregungen aus beiden frühzeitigen Beteiligungen sind in der Synopse aufgeführt und bewertet.

Von Seiten des Landratsamtes führen Anregungen zu Änderungen und Ergänzungen des Entwurfes. Hierzu zählen insbesondere die Darstellung der Praßbergstraße (neu) als nachrichtliche Übernahme, da dies Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens im Rahmen der B 32 Tieferlegung sein wird.

Des Weiteren wurden die Angaben zu den Altlastenverdachtsflächen sowie zur Entwässerung ergänzt. Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

In Bezug auf den Naturschutz wurde vorgebracht, dass im Plangebiet vermutlich streng geschützte oder besonders geschützte Arten vorkommen. Hierbei handelt es sich um Vorkommen von Reptilien und Amphibien. In Abstimmung mit der Unteren

Naturschutzbehörde wurde der artenschutzrechtliche Ausgleich in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erarbeitet und in den Bebauungsplan integriert.

Dieser beinhaltet die Neuanlage eines besonnten Flachgewässers mit

Wasserstandsschwankungen im räumlichen Zusammenhang. Die Details der Umsetzung der CEF-Maßnahme sowie ggf. weitere Maßgaben hinsichtlich Bauzeit und Bauabfolgen sind auf der Grundlage artenschutzfachlicher Erhebungen zu konkretisieren. Das Fachgutachten zum Artenschutz muss bis zum Beginn der Erschließungsplanung vorliegen, CEF-Maßnahmen sind vor Baubeginn abzuschließen.

Entsprechend der Anregung des Bau- und Gewerbeamts zum Thema Lärm wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro für Verkehrsplanung Dipl.-Ing.

Gabriele Schulze wurde hierfür beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Es wurden Schallschutzmaßnahmen gegenüber Straßen- und Schienenlärm sowie gegenüber Gewerbelärm aufgenommen.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wurden entsprechend der Anregung des Regierungspräsidiums, Referat 21, die Verkaufsflächenobergrenzen aufgenommen. Spielräume für betriebliche Weiterentwicklungen am Standort bestehen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden ebenfalls Anregungen vorgebracht. Von einem Grundstückseigentümer wurde angeregt, bestimmte zentrenrelevante Sortimente im SO 2 zuzulassen. Die Beschränkungen sollten möglichst gering sein. Die Festsetzung und Regelungstiefe erfolgt entsprechend dem Einzelhandelskonzept. Der Anregung wurde daher nicht entsprochen.

Des Weiteren wurde auf Anregung des Eigentümers im Sondergebiet 2 die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung dahingehend ergänzt, dass gewerbliche Nutzungen auch zulässig sind. Dies insbesondere vor dem Hintergrund möglicher betrieblicher Erweiterung des Bestandes. Die Festsetzung eines begrünzten Vorbereichs ist auf Anregung des Eigentümers entfallen und durch flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ersetzt worden, hierdurch wird den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität bei der Nutzung des Grundstückes ermöglicht.

Für das ehemalige WLZ-Gelände wurde vom Eigentümer im Rahmen der ersten frühzeitigen Beteiligung die Festsetzung eines Misch- und Gewerbegebietes abgelehnt. Es wurde empfohlen, großflächigen Einzelhandel, also ein Sondergebiet, festzusetzen. Hilfsweise wurde vorgeschlagen, das Gebiet als Gewerbegebiet ohne kleingliedrige Unterteilung festzusetzen. Die Festlegung als Gemeinbedarfsfläche wurde im Rahmen der 2. frühzeitigen Beteiligung ebenfalls abgelehnt. An der Forderung zur Ausweisung eines Sondergebietes wurde im Rahmen der erneuten Beteiligung festgehalten. Es wurde ferner angeregt, das Grundstück aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Die Forderung des Eigentümers, dort großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, widerspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt. Das am 17.09.2012 beschlossene Einzelhandelskonzept der CIMA sieht dort keinen Fachmarktstandort oder Zentralen Versorgungsbereich vor. Unter Zugrundelegung des Gewerbeflächenkonzeptes sind Gewerbeflächen aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit für das produzierende Gewerbe zu sichern. Eine Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt ebenfalls nicht. Aufgrund der Gemengelage - Straße, Bahn, Gewerbe, Wohnen – ist eine Überplanung zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf sieht demnach für das ehemalige WLZ-Gelände eine

gewerbliche Nutzung vor. Für die übrigen Baufelder wurden die grundsätzlichen Nutzungen aus den beiden Vorentwürfen übernommen. Für die bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe nördlich der Zeppelinstraße sind Sondergebiete festgesetzt. Die maximale Verkaufsflächengröße wird hierbei für jedes Grundstück separat festgelegt. In den Gewerbegebieten 1 und 3 ist der Einzelhandel ausgeschlossen, im Gewerbegebiet 2 ist nur nichtzentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Die Festlegung entspricht dem beschlossenen Einzelhandelskonzept.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden dem Bestand sowie der umliegenden Bebauung angepasst. Maßstab hierfür bilden die Gebäude nördlich der Bahnlinie. Als Dachform sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

Der Entwurf wird nach amtlicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats ausgelegt. Zeitgleich erfolgt die Behördenbeteiligung.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Bebauungsplanentwurf „Zeppelinstraße“ vom 21.04.2015
 - Textteil
 - Planteil (ohne Maßstab)
 - Begründung
- Synopse: Auswertung der Anregungen aus den Frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden vom 21.04.2015
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Zeppelinstraße vom 21.04.2015
- Auszug aus Bebauungsplanvorentwurf vom 16.02.2010, Plan- und Textteil
- Auszug aus Bebauungsplanvorentwurf vom 26.07.2012, Plan- und Textteil