

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 19.06.2017

Drucksache Nr. **2017/164**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Stadtplanung  
Sachbearbeiter Melanie Griebe  
Stand 07.06.2017  
Aktenzeichen 621.31  
Mitwirkung

### **14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell im Bereich des Bebauungsplanes "Zeppelinstraße" - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 14. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Die Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, Stand 10.05.2017.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 14. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell im Bereich des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße“.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

#### **Sachdarstellung**

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Bahnhof, der Zeppelinstraße sowie der B 32.

In seiner Sitzung am 23.11.2009 beschloss der Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Zeppelinstraße". Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Neuordnungskonzeption planungsrechtlich umgesetzt sowie Planungssicherheit für Investoren geschaffen werden. Im Bereich nördlich der Zeppelinstraße wird die bestehende städtebauliche Struktur übernommen und gesichert.

Die geplante Revitalisierung des Geländes an der Zeppelinstraße 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.

Der Bebauungsplan sieht folgende wesentliche Festsetzungen vor:

- Gewerbliche Bauflächen
- Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" und jeweils Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche
- Fläche für Verkehrsanlagen mit Zweckbestimmung "zentraler Omnibusbahnhof, Park+Ride -Parkierungsfläche"
- Örtliche Hauptverkehrsstraße "Verlängerung der Praßbergstraße" nordwestlich der Bahntrasse mit Verschwenk der Straße zur Zeppelinstraße

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Wangen Achberg Amtzell vom 02.09.2005 sind die Flächen nördlich der Zeppelinstraße als gewerbliche Bauflächen (Bestand) ausgewiesen. Die Flächen zwischen der Zeppelinstraße und der Bahntrasse sind als gewerbliche und gemischte Bauflächen (Bestand und geplant) ausgewiesen. Die Darstellungen entsprechen z. T. nicht mehr der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Zeppelinstraße“ hat das Regierungspräsidium Tübingen am 15.02.2017 darauf hingewiesen, dass gemäß der Begründung zum Bebauungsplan im Flächennutzungsplan für das Plangebiet gewerbliche und gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Ein Bebauungsplan, der auch Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festsetzt, dürfte nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Erfordernis für die 14. Änderung des geltenden Flächennutzungsplans ist somit der Bebauungsplan "Zeppelinstraße", der sich im Aufstellungsverfahren befindet. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Zeppelinstraße".

Die Planänderung basiert auf den wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes "Zeppelinstraße". Der Änderungsbereich enthält folgende Darstellungen:

- Gewerbliche Baufläche n (G): Übernahme aus dem geltenden Flächennutzungsplan
- Nördlich der Zeppelinstraße: drei Sonderbauflächen (S) - geplant - mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" jeweils für die Grundstücksflächen der Firmen Rewe, Edeka und Raab Karcher (Baustoffe)
- Fläche für Verkehrsanlagen - geplant - mit Zweckbestimmung "zentraler Omnibusbahnhof, Park+Ride-Parkierungsfläche"
- Örtliche Hauptverkehrsstraße "Verlängerung der Praßbergstraße" nordwestlich der Bahntrasse mit Verschwenk der Straße zur Zeppelinstraße - geplant

Der Beschluss des Gemeinderates zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein Empfehlungsbeschluss an den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell. Die abschließende Beratung und Beschlussfassung im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell ist am 20.06.2017 vorgesehen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Anlagen**

- Entwurf der 14. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell, Stand 10.05.2017