

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 04.11.2019

Drucksache Nr. **2019/215**
Federführung Fachbereich Stadtplanung
Sachbearbeiter Claudia Adler
Stand 20.09.2019
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "ERBA Ausrüstung" mit Örtlichen Bauvorschriften: - Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „ERBA-Ausrüstung“ mit Örtlichen Bauvorschriften und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Die Stadt Wangen im Allgäu ist bestrebt, das seit der Insolvenz der Neuen Textilveredelung Wangen (NTW) brachliegende ehemalige Betriebsgelände der NTW an der Isnyer Straße zu reaktivieren. Die HKH IMMOINVEST 2 GmbH & Co.KG ist Eigentümerin der Gewerbebrache sowie der östlich angrenzenden Brunnenwiese. Mit den Investoren haben seit 2015 Gespräche stattgefunden.

In einer Bürgerinformation am 17.10.2017 wurden der Öffentlichkeit die Planungen auf dem Gelände der ehemaligen ERBA-Ausrüstung von den Investoren und deren Planern vorgestellt und Fragen beantwortet.

In öffentlicher Sitzung am 06.11.2017 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „ERBA-Ausrüstung“ gefasst worden.

Entsprechend des Bedarfs an Gewerbeflächen und Wohnbauflächen war bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen. Die bis dato noch unbebaute Fläche der sogenannten Brunnenwiese sollte einer Wohnnutzung zugeführt werden, während im Bereich der ehemaligen NTW ein Gewerbegebiet und ein Urbanes Gebiet angestrebt worden ist. Das Urbane Gebiet ist eine neue Art der baulichen Nutzung in der Baunutzungsverordnung. Es bietet die Möglichkeit Nutzungsmischungen aus Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büros, kulturellen Einrichtungen etc. mit einer höheren städtebaulichen Dichte anzuordnen. In den vergangenen zwei Jahren sind die Abstimmungen zwischen der Stadt Wangen im Allgäu sowie den Eigentümern und Planern intensiv fortgeführt worden. Ziel war die Optimierung der zum Aufstellungsbeschluss vorgelegten Konzeption insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs von in Wangen ansässigen Firmen.

Im Ergebnis stehen heute 33,5 % des Plangebietes zukünftig als Gewerbefläche und Gewerbefläche für nicht erheblich störende Betriebe zur Verfügung. Weitere 20,5 % sind als Urbanes Gebiet vorgesehen. Dazu legt der Bebauungsplan Entwurf ergänzend fest, dass im Bereich des Urbanen Gebietes mindestens 50 % der Geschossflächen gewerblich zu nutzen sind. Als Allgemeines Wohngebiet sind 16,5 % der Fläche vorgesehen. Hinzu kommen ein Sondergebiet für „Einzelhandel und Hotel“ mit 4,2 % der Fläche sowie öffentliche und private Grünfläche mit 11,3 % und Verkehrsflächen mit 14,0 % der Fläche.

Im Zusammenspiel mit den jetzt vorgesehenen Grundstücksausnutzungen können damit in den beiden Gewerbegebietstypen ca. 55.000 m² Bruttogeschossfläche (bei maximaler Ausnutzung der vorgesehenen Höhen auch mehr) realisiert werden. Im Urbanen Gebiet entstehen ca. 39.000 m² Bruttogeschossfläche inklusive ca. 45 Wohneinheiten. Im Sondergebiet werden ca. 12.500 m² Bruttogeschossfläche für einen Nahversorger und ein Boardinghouse/Hotel entwickelt. In den Festsetzungen sind dabei für den Einzelhandel max. 1200 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Im Wohngebiet sind entsprechend dem vorliegenden Städtebaulichen Entwurf in unterschiedlichen Gebäudetypen insgesamt ca. 190 Wohnungen möglich.

Im Bereich des Urbanen Gebietes sind unter anderem folgende Nutzungen vorgesehen: Seniorenresidenz, Kita, Pflegeeinrichtung, Personalwohnen, Kompetenzzentrum, medizinisches Versorgungszentrum, Dienstleistungen und Wohnen. Von Seiten der Investoren sind bereits zahlreiche positive Gespräche mit potentiellen Betreibern geführt worden.

Der Städtebauliche Entwurf sieht auf der „Brunnenwiese“ eine Wohnbebauung für unterschiedliche Nutzeransprüche und Bedürfnisse vor. Die Gebäude sind als Geschoßwohnungsbau bzw. Doppel- oder Reihenhäuser vorgesehen. Die Gebäudehöhe im südlichen Teil entlang der Argen ist mit IV Geschossen + D (bis zu 15,50 m), entlang des Sigmanns-Kanals im Norden mit III Geschossen (bis zu 10,00 m) und zwischen den Erschließungsstraßen mit V Geschossen + D (bis zu 18,00 m) angedacht.

Die unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzungen im Plangebiet sind so angeordnet, dass Störungen durch und von der Nachbarschaft weitgehend ausgeschlossen werden können. Im Westen in Nachbarschaft zum Wohngebiet Haslach sind Gewerbeflächen für nicht erheblich störenden Betriebe und das Urbane Gebiet mit der Seniorenresidenz vorgesehen. Hier sind bauliche Anlagen mit Höhen von bis zu 18,00 m bzw. 15,00 m im Urbanen Gebiet vorgesehen. Entlang der Isnyer Straße ist vis-à-vis der Firmen Bolz/Edel, Weindorf das Gewerbegebiet und im Einmündungsbereich der geplanten Brücke das Sondergebiet „Einzelhandel – Hotel“ vorgesehen – zulässige Höhe der baulichen Anlagen jeweils bis zu 18,00 m. Im Osten zu den Quartieren Epllings/Kohlplatz ist das Allgemeine Wohngebiet vorgesehen. Im Norden entlang des Sigmanns-Kanals ist überwiegend das Urbane Gebiet angeordnet – Höhe der baulichen Anlage bis zu 15,00 m bzw. 18,00 m.

Im Vergleich zur Konzeption, die dem Aufstellungsbeschluss zugrunde lag, wurde die Erschließung des Gebietes deutlich verändert. Die Bausubstanz der bestehenden Brücke lässt eine Sanierung und spätere Weiternutzung für eine untergeordnete Erschließungsfunktion nicht zu. Vor dem Hintergrund, dass von der Stadt Wangen i.A. eine größere zusammenhängende Fläche für die Gewerbeansiedlung gefordert wird, haben sich die Stadt und die Eigentümer dazu entschlossen, die bestehende Brücke im Erschließungskonzept nicht mehr zu berücksichtigen. Damit kann eine zusammenhängende Gewerbefläche von 1,5 ha angeboten werden. Die neue, weiter östlich, geplante Brücke ist zurzeit mit einem Querschnitt von 12,85 m (Geh-/Radweg 3,00 m; Fahrbahn 7,00 m; Gehweg 2,85 m) vorgesehen. Im Einmündungsbereich an der Isnyer Straße (L 321) ist eine Querungshilfe für den hier verlaufenden Fuß- und Radweg eingeplant. Zur Sicherstellung der Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Isnyer Straße ist hier außerdem eine neue Linksabbiegespur vorgesehen. Die Planung ist mit der Stadt Wangen und dem Regierungspräsidium vorabgestimmt. Die Brücke liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Sie wird im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung Baurecht erhalten. Eine zweite Rettungszufahrt, für Notfälle, ist vom Wohngebiet Haslach über den bestehenden Fuß- und Radweg von

Nordwesten vorgesehen. Im Plangebiet selbst gliedert sich die Erschließung in zwei Erschließungsringe für die gewerbliche bzw. die wohnbauliche Nutzung. Das Fuß- und Radwegekonzept ist darauf ausgelegt, die Erschließungsringe von Nord nach Süd zu verweben und eine Anbindung an die nördlich des Gebiets befindlichen Wege zu schaffen. Aus Sicht der Vorhabenträger ist das im Gewerbegebiet vorgesehene zentrale Quartiersparkhaus ein wichtiger Beitrag zum Flächensparen. Somit besteht, insbesondere für die Gewerbebetriebe die Möglichkeit, erforderliche Stellplätze außerhalb des Grundstücks im Parkhaus nachzuweisen.

Seit der Vorstellung der Plankonzeption im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss im November 2017 ist im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Städtebaus auch die Freiraumkonzeption weiterentwickelt worden.

Das Plangebiet wird von einer Folge öffentlicher Plätze gegliedert: dem Argenplatz im Westen mit der Möglichkeit einer angegliederten Gastronomischen Nutzung, dem Turbinenplatz im Norden mit der Möglichkeit, die Geschichte der Wasserkraft in Szene zu setzen, dem Quartierspark im Übergangsbereich zwischen Urbanem Gebiet und Wohngebiet mit der Möglichkeit von Aufenthalt, Begegnung und Spiel sowie einem klassischen Spielplatz im Osten. Wichtiger Bestandteil des Entwurfs ist die Begrünung des Straßenraums vor allem im gewerblich genutzten westlichen Teil. Dadurch wird der öffentliche Raum gegliedert und Aufenthaltsqualität geschaffen.

Die gesamte Fläche der Neutralisation (mit ca. 4.500 m²) wird nicht mehr baulich genutzt sondern steht jetzt als neues Habitat für die streng geschützte Zauneidechse zur Verfügung. Aufgrund des erforderlichen Schutzes des FFH-Gebietes und der Biotope entlang der Oberen Argen sind hier die Grundstücksteile der Vorhabenträger, die innerhalb des FFH-Gebietes liegen, nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten. Dasselbe gilt für die Grundstücksteile, die im Bereich der Brunnenwiese innerhalb von HQ100 Flächen liegen. Im westlichen Bereich ist angrenzend an die Schutzgebiete (FFH-Gebiet) bzw. die Böschungsoberkante der Gewässerrandstreifen von 5,00 m Breite und – daran anschließend – ein hausnaher Bereich von ebenfalls 5,00 m Breite von der Bebauung freizuhalten. Der hausnahe Bereich ist auch entlang der „Brunnenwiese“ von der Bebauung freizuhalten. Parallel zu der Weiterentwicklung der Nutzungen, des Städtebaus und der Erschließung sind zum einen die Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundungen fortgeführt worden, zum anderen sind intensive Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg aufgrund der erforderlichen Umsiedlung der streng geschützten Zauneidechsenpopulation geführt worden. Mit den Behörden sind seit November 2017 außerdem die zum Schutz des FFH-Gebietes, der Biotope und Lebensraumtypen entlang Oberen Argen erforderlichen Abstandsflächen festgelegt worden. Ergebnis der Altlastenuntersuchung ist, dass die Belastungen von Kesselhaus und Kamin einen Erhalt und die ursprünglich angedachte Nutzung für Gastronomie, Kultur und Events nicht zulassen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen-Achberg-Amtzell als bestehende Gewerbliche Baufläche und östlich ein Uferstreifen als bestehende Grünfläche (Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage) dargestellt; der Bereich ist vollflächig als Überschwemmungsfläche ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan entsprechend der jetzt vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung geändert (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauGB, sog. Parallelverfahren).

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

1. Übersichtslageplan Geltungsbereich vom 04.10.19

2. Städtebaulicher Entwurf - Lageplan vom 23.09.19 (Plösser Architekten, Friedrichshafen)
3. Städtebaulicher Entwurf - Grundstücke vom 23.09.19 (Plösser Architekten, Friedrichshafen)
4. Städtebaulicher Entwurf - Erweiterungen vom 23.09.19 (Plösser Architekten, Friedrichshafen)
5. BPL ERBA-Ausrüstung - Zeichnerischer Teil, Vorentwurf vom 04.10.19
6. BPL ERBA-Ausrüstung – Planungsrechtliche Festsetzungen, Vorentwurf vom 04.10.19
7. BPL ERBA-Ausrüstung - Begründung, Vorentwurf vom 04.10.19
8. Umweltbericht zum BPL ERBA-Ausrüstung, Vorentwurf vom 04.10.19
9. Anhang 11.3 zum Umweltbericht - FFH-Verträglichkeitsprüfung, Artenschutzrechtliche Prüfung, Prüfung der Auswirkungen auf geschützte Biotope, Vorentwurf vom 04.10.19
10. Anhang 11.4 zum Umweltbericht - Tierökologische Bestandserfassung und Artenschutzrechtliche Einschätzung, von September 2017 (Tanja Irg / Frank Nowotne, Kleinschafhausen / Uhdlingen)
11. Anhang 11.5 zum Umweltbericht - Schutzkonzept zur Umsetzung der Zauneidechsen, Vorentwurf vom 24.01.19
12. Umweltbericht - Bestandsplan, Vorentwurf vom 04.10.19
13. Schalltechnische Voruntersuchung zum BPL ERBA-Ausrüstung vom 10.10.19
14. Altlastenuntersuchung - Orientierende Untersuchung NTW-Gelände Wangen (ERBA) Wangen i.A., Teilareal 1, vom 09.06.15 (HPC, Ravensburg)
15. Altlastenuntersuchung - Orientierende Untersuchung NTW-Gelände Wangen (ERBA) Wangen i.A., Teilareal 2, vom 12.06.15 (HPC, Ravensburg)
16. Altlastenuntersuchung ehem. NTW-Gelände Wangen – Teilbereich Neutralisation – Orientierende Untersuchung – Zwischenbericht - vom 04.03.19 (HPC, Ravensburg)
17. Erschließung des ehemaligen NTW-Areals in Wangen, Geotechnischer Grundlagenbericht zum „Inneren Baufeld“, vom 03.09.18 (IB Lindinger, Weingarten)