



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 105/2009

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	15.06.09			
Gemeinderat	Ja	25.06.09			

Aufstellung des Bebauungsplanes "Wässerwiesen - 1. Änderung"

a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) Billigung des Regelwerkentwurfes

I. Beschlussantrag

1. Der aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehende Entwurf „Wässerwiesen – 1. Änderung“ wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Maßgebend ist der Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 887/12 Index 1 vom 25.05.2009 im Maßstab 1 : 1.000.
2. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange werden gebilligt und die Verwaltung ermächtigt, ihre Stellungnahmen den Vorbringern mitzuteilen als das Ergebnis einer ersten Abwägung.

II. Begründung

1. Allgemeines:

Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll dem gegenüberliegenden, östlich der Bahn angrenzenden Pharmaunternehmen dringend benötigte Entwicklungsflächen sichern. Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung und Schaffung großer zusammenhängender Gewerbe- und Industrieflächen durch Aufhebung der dazwischen liegenden öffentlichen Erschließungsstraße. Das Unternehmen und die Stadtverwaltung wollen im Wege des Tausches möglichst das Gesamtareal in das Eigentum des Pharmaunternehmens überführen.

2. Beteiligung der Betroffenen sowie vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Zur Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung war den von der Planung unmittelbar Betroffenen Gelegenheit gegeben worden, sich im Stadtplanungsamt über die Planung

zu informieren, sich dazu zu äußern und mit einer Vertreterin des Stadtplanungsamtes zu erörtern.

2. 1. Die **Eigentümer des Grundstückes Flst. Nr. 2187/2**, eine Erbengemeinschaft, sind sich hinsichtlich eines evtl. Verkaufes uneins. Im weiteren Verfahren sei die Zufahrt deshalb rechtlich abzusichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die seitherige Erschließungsstraße ist nach den zwischenzeitlichen Grundstückskäufen in ihrem südlichen Verlauf verzichtbar. Im nördlichen Bereich wird anstelle einer öffentlichen Straße im Bebauungsplan eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abzusichernde Trasse einschließlich Wendefläche zugunsten der Eigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 2187/2 und 2187/3 festgesetzt. Diese Rechte werden analog durch Dienstbarkeiten zugunsten der Eigentümer abgesichert. Damit ist die für eine Bebauung notwendige Erschließung, aber auch das Zu- und Abfahrtsrecht durch Dritte gewährleistet.

Falls und sobald für die nördliche Teilstrecke der Erschließungsstraße das Sicherheitsbedürfnis für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (z. B. durch Verkauf des Grundstückes Flst. Nrn. 2187/2 und 2187/3) entfallen, sind diese Flächen überbaubar.

2. 2 Die **Eigentümerin des Flst. 2187/3**

- will weiterhin die Erschließung ihres Grundstückes sichergestellt wissen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf die Ausführungen unter 2. 1 wird ausdrücklich Bezug genommen.

- sieht den Gleichheitsgrundsatz verletzt, weil es auf den Flurstücken 2187/3 und 2187/2 bei einer Gebäudehöhe von max. 10 m bleibe, während sie im westlich angrenzenden Gebiet auf 40 m und im südlich angrenzenden Bereich auf 25 m erhöht worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes geht fehl: Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Rechtliche Konsequenz hieraus ist, dass industriell genutzte Flächen nicht an die Wohnbebauung des Käppelesplatzes angrenzen dürfen. Demgemäß sind die beiden im äußersten Nordosten des Plangebietes ausgewiesenen Bauplätze nicht als Industriegebiet, sondern als (eingeschränktes) Gewerbegebiet ausgewiesen. Im (eingeschränkten) Gewerbegebiet sind nur solche

Nutzungen zulässig, die nach ihrem Störgrad deutlich geringer sind, bzw. die nordwestlich benachbarte Wohnnutzung keinen unzumutbaren Immissionen aussetzen.

Bei Industriebauten sind inzwischen aber Geschosshöhen von ca. 7 m üblich. Normale, gewerbliche Bauten kommen demgegenüber mit deutlich geringeren Geschosshöhen aus. Um am Standort wettbewerbsfähig zu bleiben, sind deshalb bis zu 40 m hohe Gebäude notwendig. Weil die unterschiedlichen Gebäudehöhen demnach sachlich gerechtfertigt sind, geht der Hinweis auf eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes fehl.

Im Übrigen ist durch Baugrenzen sichergestellt, dass mit den bis zu 40 m hohen Gebäuden zur Bebauung am Käppelesplatz ein Mindestabstand von ca. 90 m eingehalten wird. Trotz des Höhenunterschiedes zwischen Industrieaufläichen einerseits und Gewerbeflächen andererseits sind bezüglich Belichtung und Besonnung ungesunde Arbeitsverhältnisse zweifellos nicht zu erwarten.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange war mit Rundschreiben vom 1. Oktober 2007 und vom 20. Dezember 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

a) Vorbehaltlos zugestimmt hatten:

- die IHK Ulm
- Kabel BW
- das Ordnungsamt
- die Handwerkskammer Ulm

b) Folgende Träger öffentlicher Belange stimmten der Planung im Grundsatz zu, trugen aber Anregungen vor, bzw. hatten Vorbehalte:

Das **Landratsamt als Untere Naturschutzbehörde** regt an,

- im Rahmen des Umweltberichts bzw. der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Untersuchungen der Tierartengruppen Vögel und Amphibien darzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist bereits geschehen.

- die Bebauung zur freien Landschaft hin mit heimischen, standortgerechten Gehölzen einzugrünen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Obwohl der Neubau der Nord-West-Umfahrung nach Norden das Landschaftsbild verändern wird, ist sowohl im Norden als auch im Süden (an der Böschung der Freiburger Straße) eine Freifläche und Begrünung vorgesehen. Wegen seiner Lage zwischen Industrieanlagen und Hangkante erübrigt sich eine Eingrünung nach Osten und Westen.

Das **Landratsamt, Amt für Immissions- und Arbeitsschutz**, hält Lärmkontingente in Form flächenbezogener Schalleistungspegel für erforderlich. Die bereits vorhandene Lärmsituation sei in die Berechnung unbedingt mit einzubeziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dies ist hier gewährleistet.

Das Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt,

- bittet zu prüfen, inwieweit das Niederschlagswasser der Straßen- und Hochflächen vorbehandelt werden muss, bzw. eine direkte Einleitung für die Riß verträglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan versteht sich als reine Angebotsplanung. Die Frage einer evtl. Vorbehandlung des Niederschlagswassers kann demzufolge erst im Baugenehmigungsverfahren beurteilt werden. Der Bebauungsplan enthält einen dahingehenden Hinweis (vergl. Ziff. 3.9).

- weist auf die im Plangebiet bekannten Altablagerungen „Ehinger Straße“ und „Altarm Obere Stegwiesen“. Beide Altablagerungen seien mit Handlungsbedarf „B“-Entsorgungsrelevanz bewertet. Aufgrund der Erkenntnisse aus der historischen Erhebung und der im Zuge von geplanten Baumaßnahmen erfolgten Untersuchungen müsse bei Eingriffen in die Altablagerungen mit belastetem und entsorgungsrelevantem Bodenmaterial gerechnet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bereich der Altlast „Ehinger Straße“ wird derzeit das entsorgungsrelevante Bodenmaterial beprobt, klassifiziert und ordnungsgemäß entsorgt. Was die Altablagerung „Altarm Obere Stegwiesen“ betrifft, enthält das Regelwerk einen Hinweis, wonach in diese Altlastverdachtsflächen eingreifende Baumaßnahmen mit dem Landratsamt abzustimmen sind.

- weist darauf hin, dass das Plangebiet zum Teil im überschwemmungsgefährdeten Bereich der Riß liege. Weil aber bereits die Vorgängerbebauungspläne dort gewerbliche Nutzungen vorsahen, bestünden gegen die Planung keine durchgreifenden Bedenken. Da insbesondere die

Hochwassersicherheit der Firma Boehringer einen Schutzgrad von HQ₂₀₀ erfordert, empfehle das Amt für Unterkellerungen HQ₂₀₀ (weiße Wanne).

Stellungnahme der Verwaltung:

Ziff. 3.6 des Bebauungsplanes weist auf die Hochwasserproblematik hin.

Das **Landratsamt, Kreisfeuerwehrstelle**, weist auf die Mindestanforderungen zur Anfahrbarkeit der Grundstücke, zur Mindestwasserlieferung und zum Mindestwasserdruck hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Diesen Erfordernissen ist nach Aussage der e.wa riss entsprochen.

Das **Regierungspräsidium Tübingen** weist auf die Überschwemmungsflächen im nördlichen Planbereich hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die fraglichen Flächen waren bereits im (seit 31.07.1991 rechtsverbindlichen) Bebauungsplan „Wässerwiesen“ als überbaubare Flächen ausgewiesen. Deshalb greift Art. 2 des Gesetzes zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften vom 22. Dezember 2003. Dieser nimmt Flächen, die bereits rechtkräftig überplant sind, von Geltung der §§ 77 Abs. 1 und 2 sowie § 78 ausdrücklich aus. Ziff. 3.6 weist jedoch auf die Hochwasserproblematik hin.

Das **Regierungspräsidium Tübingen – Verkehrsplanung** – lässt für den verkehrlichen Anschluss des Baugebietes an die B 465 ausschließlich die vorhandene Zufahrt im Bereich „Käppelesplatz“ zu und bittet, die hierfür notwendigen Sichtfelder in den Bebauungsplan aufzunehmen und sicherzustellen, dass diese auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,8 m Höhe freigehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Nord-West-Umfahrung ist im Bereich der jetzigen Zufahrt ein Kreisell vorgesehen. Demzufolge erübrigt sich dieses Sichtfeld zwischenzeitlich.

Die **DB Services Immobilien GmbH** weist darauf hin, dass Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn entschädigungslos zu dulden seien und Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn auf Kosten der Stadt und außerhalb des Eisenbahngeländes zu erfolgen hätten. Auch seien Beleuchtungsanlagen blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan wurde um entsprechende Hinweise ergänzt (vergl. Ziff. 3.3, 3.7 und 3.8).

Die **Leitungsträger (Telekom, e.wa riss, EnBW)** stimmen der Verlegung ihrer Medien in den entlang der B 465 verlaufenden Geh-/Radweg zu.

Die **Deutsche Telekom AG** hat sich zur Freihaltung der im Vorgänger-Bebauungsplan eigens gesicherten Richtfunkstrecke trotz wiederholter schriftlicher und telefonischer Anfragen nicht geäußert. Andererseits hat die Firma Boehringer auf eine länger zurückliegende Anfrage die Auskunft erhalten, dass diese Richtfunkstrecke das Firmengelände nicht mehr tangiere. Zumal die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einer umfassenden Ermittlung und Sammlung des Abwärgungsmaterials dient und sich die Telekom im Rahmen der Trägerbeteiligung trotz wiederholter Rückfragen einer verbindlichen Aussage enthalten hat, darf unterstellt werden, dass hinsichtlich der Richtfunkstrecke das Sicherungserfordernis zwischenzeitlich entfallen ist.

c) Abstimmung mit der Gemeinde Warthausen:

Die Gemeinde hat der Planung vorbehaltlos zugestimmt.

4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Die Änderung des Bebauungsplanes (Aufhebung der privaten Pflanzgebote, der privaten und öffentlichen Grünflächen, sowie deutlich höhere Ausnutzungsziffern) hat eine Nachverdichtung zur Folge, die teils entlang der Ehinger Straße (3 m breiter Verkehrsgrünstreifen zur Begrünung und Gliederung des Straßenraumes), im Wesentlichen aber außerhalb des Plangebietes (Renaturierung eines Teilabschnittes des Hochwasserkanals der Riß - Abrechnung über das Ökokonto) zu kompensieren ist.

i. V. Rückert

Christ

Anlagen (bitte extra ausdrucken)

- 1 Begründung vom 25.05.2009
- 2 Umweltbericht vom 03.04.2009
- 3 Textteil vom 25.05.2009 Index 1
- 4 Bebauungsplanentwurf, Plan Nr. 887/12 Index 1 vom 25.05.2009