

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 24.03.2015		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längefeld III mit neuer Zufahrt" - Offenlegungsbeschluss</b>		
Anlagen	3		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum
	60-20/1	OR-Wolterdingen	17.10.2001
	60-20/4	TA-Ö	22.01.2002
		TA-Ö	06.06.2002
	4-065/12	Bürgeranhörung, Festhalle Wolterd.	07.03.2012
	4-142/13	GR-Ö	15.05.2012
		TA-Ö	19.11.2013
		OR-Wolterdingen	21.11.2014

### Erläuterungen:

Im Rahmen des Integrierten Donauprogramms (IDP) des Landes Baden-Württemberg wurde vor 5 Jahren das Hochwasserrückhaltebecken in Wolterdingen gebaut. Voraussetzung für den Bau war die Verlegung der im Bregtal gelegenen Sportanlagen. Um die Erschließung der neuen Sportanlagen und die gewerbliche Entwicklung der Freifläche zwischen den Sportanlagen und dem bestehenden Gewerbegebiet Längefeld II planungsrechtlich zu sichern, wurde am 22.01.2002 der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sportanlagen“ (alter Titel) nach § 30 BauGB gefasst.

Nach den im Bauleitplanverfahren geregelten Beteiligungen eines **Scoping** Termins mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (27.03.2002), einer **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** (05.05.2002) und der darauffolgenden **ersten Offenlage** (01.07.-01.08.2002) wurde der Bebauungsplan im August 2002 gestoppt. Grund war das ausgewiesene Überschwemmungsgebiet der Breg, in dem sich der Bebauungsplan befand. Ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens war erst nach Fertigstellung des Dammes möglich.

Nach Fertigstellung des Dammbauwerks wurde das Bebauungsplanverfahren Anfang 2012 wieder aufgenommen. Die Sportanlagen wurden zwar in der Zwischenzeit erschlossen, die Verfügbarkeit freier Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Längefeld II“ nahm jedoch nach und nach ab, was den Fokus auf die städtebauliche Entwicklung weiterer benötigter Gewerbeflächen zwischen den Sportanlagen und dem „Längefeld II“ richtete. Um die Erschließung der Gewerbeflächen zu attraktivieren wurde beschlossen, die Berme auf dem Hochwasserrückhaltedamm als zweite Zufahrt in das Gewerbegebiet nutzbar zu machen. Die Berme war für eine Umfahrung des Ortsteils Wolterdingen vorgesehen. Die Realisierung durch das Land Baden-Württemberg wurde aufgrund des hohen finanziellen Aufwandes und der naturschutzrechtlichen Problematik auf unbestimmte Zeit aufgeschoben. Durch die Freihaltung einer entsprechenden Trasse soll die Möglichkeit einer zukünftigen Ortsumfahrung jedoch nicht verbaut werden.

Da die Sanierung der engen Bregtalbrücke (Straßenbaulastträger ist das Land) im Ortskern ansteht, sind die Planungen der neuen Zufahrt über den Damm des Hoch-

wasserrückhaltebeckens von Anfang an in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium vorangetrieben worden. Im April 2012 erklärte sich das Regierungspräsidium bereit, die komplette Finanzierung der Verkehrsstraße von der Bregtalstraße (L180) über den Damm bis zum Anschluss an die Längefeld Straße im Gewerbegebiet zu übernehmen.

Da die Planungen von Grund auf neu angegangen wurden mussten, fand am 07.03.2012 eine erneute **frühzeitige Bürgerbeteiligung** und am 15.05.2012 ein erneuter **Scoping** Termin mit den Behörden, unter dem neuen und heute aktuellen Bebauungsplantitel „Gewerbegebiet Längefeld III mit neuer Zufahrt“, statt. Die hier getätigten Anregungen und Hinweise wurden aufgenommen, dokumentiert und in der folgenden Planung berücksichtigt.

Anfang 2014 wurde ein neuer Bebauungsplanentwurf fertiggestellt und im Rahmen der **zweiten Offenlage** (20.01.-02.02.2014) den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt. Auch hier gab es zahlreiche Anregungen und Hinweise von Bürgern und Behörden. Die Berücksichtigung der zum Teil wichtigen Anregungen und Hinweise machte es notwendig, dass der Bebauungsplanentwurf wesentlich überarbeitet werden musste und nun eine dritte Offenlage durchgeführt werden muss.

#### Schwerpunkte der letzten Bebauungsplananpassungen:

Zum Schutz der durch das Tal wandernden Amphibien wurde im vorherigen Planentwurf eine aufwändige Amphibienleiteinrichtung geplant, die jedoch von den Naturschutzbehörden als nicht ausreichend erachtet wurde. Die Leiteinrichtung konnte die neu zu schaffenden Gewerbeflächen, aufgrund bebauter und in Privatbesitz befindlicher Grundstücke, nicht in Gänze umschließen. Um die wandernden Amphibien jedoch komplett um die neuen Gewerbeflächen herumzuleiten, wurde ein Kompromiss gefunden, der einen Teilrückbau der Längefeld Straße auf einer Länge von ca. 110 m zur Folge hat. Dieses Teilstück wird durch einen Amphibienkorridor ersetzt und in das Leitsystem integriert, sodass die Amphibien sicher von ihrem Laichgewässer zur Breg und wieder zurück gelangen.

Der Rückbau einer funktionierenden Straße ist zweifelsohne eine ungewöhnliche Maßnahme. Dieser Straßenrückbau bzw. die Schaffung eines geschlossenen Amphibienleitsystems ist jedoch ein stadtplanerisches Zugeständnis für die Natur- und Artenschutzbelange in diesem Raum und somit gleichermaßen Grundvoraussetzung für die Schaffung der neuen Gewerbeflächen.

Durch die Anbindung einer bereits bestehenden Parallelstraße (ca. 170 m entfernt) wird der Ringschluss im Gewerbegebiet nach wie vor gegeben sein. Mit den Anrainern der rückzubauenden Straße wurde die Situation bereits im Vorfeld intensiv diskutiert und abgestimmt.

Die Abänderung des Amphibienleitsystems hatte zur Folge, dass der Geltungsbereich im östlichen Bereich erneut angepasst werden musste.

Weitere wesentliche Anpassungen erfolgten in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie in der artenschutzrechtlichen Kompensation auf dem Hochwasserrückhaltedamm. Diese Eingriffe auf dem Damm greifen jedoch seinerseits in die noch

nicht abgeschlossenen Kompensationsmaßnahmen des planfestgestellten Dammes ein, was die Planung so kompliziert macht.

Die letzte wesentliche Änderung stellt die Herausnahme des nach Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes dar, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einer Fläche von rd. 0,7 ha überschneidet. Diese Überflutungsfläche wird von der Stadt über eine beantragte Ausnahmegenehmigung reell ausgeglichen, sodass von der Übernahme dieser Rechtsvorschriften in den Bebauungsplan abgesehen werden kann. Die Stadt steht hierzu in engem Kontakt mit dem Landratsamt und plant die Ausgleichsmaßnahmen zusammen mit dem Regierungspräsidium in räumlicher Nähe auszuführen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass durch das Hochwasserrückhaltebecken und die begleitenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Breg die geplanten Gewerbeflächen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt sind.

Der Sitzungsvorlage sind beigefügt:

- Bebauungsplan (**Anlage 1**) (zeichnerischer Teil, maßstabslos) mit Legende (**Anlage 2**)
- Bebauungsvorschriften (**Anlage 3**)

1
5
BM

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Längfeld III mit neuer Zufahrt“ wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden beschlossen.

Beratung: