

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 08.11.2016		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Gewerbegebiet Längefeld III mit neuer Zufahrt" - Satzungsbeschluss		
Anlagen	6		
Kontierung			
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 Wolterdingen	07.03.2012
	4-142/13	GR-Ö	15.05.2012
		TA-Ö	19.11.2013
		OR-Wolterdingen	21.11.2014
	4-017/15	GR-Ö	24.03.2015

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. Januar 2002 der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Sportanlagen“ (alter Titel) gefasst.

Nach den im Bauleitplanverfahren geregelten Beteiligungen eines **Scoping** Termins mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (27.03.2002), einer **frühzeitige 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 sind heute bereits erschlossen. Damit rückt die Entwicklung der mittlerweile dringend benötigten Gewerbeflächen in den Vordergrund. Um die Erschließung der Gewerbeflächen zu verbessern wurde beschlossen, die Berme auf dem Hochwasserrückhaltedamm als zweite Zufahrt in das Gewerbegebiet zu nutzen. Die Berme war für eine Umfahrung des Ortsteils Wolterdingen vorgesehen, deren Realisierung jedoch durch das Land Baden-Württemberg auf unbestimmte Zeit verschoben wurde. Um dennoch diese Option nicht zu verbauen, reserviert der heute vorliegende Bebauungsplan Flächen für eine mögliche Ortsumfahrung.

Da die Sanierung der engen Bregtalbrücke (Straßenbaulastträger ist das Land) im Ortskern ansteht, sind die Planungen der neuen Zufahrt über den Damm des Hochwasserrückhaltebeckens von Anfang an in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium vorangetrieben worden. Im April 2012 erklärte sich das Regierungspräsi-

um bereit, die komplette Finanzierung der Verkehrsstrasse von der Bregtalstraße (L 180) über den Damm bis zum Anschluss an die Längefeld Straße im Gewerbegebiet zu übernehmen.

Da die Planungen von Grund auf neu angegangen werden mussten, fanden 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. Im Rahmen dieser Offenlage gab es unter anderen kritische Anregungen bezüglich der Funktionalität des Amphibienleitsystems und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes, weshalb eine neuerliche, **dritte Offenlage** (07.09.-07.10.2015) notwendig wurde. Die Abwägungen der zweiten und dritten Offenlage sind als **Anlagen 5 und 6** beigelegt.

Erläuterung des Entwurfs

Mit dem Bebauungsplan werden insgesamt 2,2 ha gewerbliche Bauflächen geschaffen, von denen jedoch die nördlichen 1,8 ha – aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung – nur den Störcharakter eines Mischgebietes aufweisen dürfen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde dem bestehenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan Längefeld II) angeglichen.

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen erfolgt über die bestehende Längefeld Straße und über die neu zu bauende zweite Zufahrt über den Hochwasserrückhaltedamm mit direktem Anschluss an die L 180. Die Anbindungen an die im Zuge des Dammbaus neu angelegten bzw. verlegten Fuß- und Radwegeverbindungen wurden ebenfalls eingeplant.

Zum Schutz der großen Zahl von wandernden Amphibien wird ein aufwändiges Amphibienleitsystem eingerichtet, welches die Amphibien um die Gewerbe- und Verkehrsflächen herumleiten soll. Hierzu wird unter anderem ein 110 m langer Abschnitt der Längefeld Straße zugunsten eines Amphibienleitkorridors zurückgebaut. Mit den Anrainern der rückzubauenden Straße wurde die Situation im Vorfeld abgestimmt.

Die weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt können durch Maßnahmen im Plangebiet sowie durch ergänzende Maßnahmen in der Umgebung des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Kosten dieser Maßnahmen stellen sich wie folgt dar:

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches	63.000 €
Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereich	33.000 €
Amphibienleitsystem	416.000 €

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschneidet auf einer Fläche von 7.200 m² ein nach Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsbereich. Auch wenn nach den aktualisierten Hochwassergefahrenkarten klar ist, dass dieser

Bereich – sowie auch der gesamte restliche Bereich des Bebauungsplanes – von Hochwasser verschont sein wird, hat das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nach wie vor Bestand. Zur Ausweisung des Bebauungsplanes wurde daher eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt, welche mit der Ausführung einer Retentionsmaßnahme auf der 400 m entfernten Breginsel verbunden ist.

Weitere Details können

- dem zeichnerischen Teil (**Anlage 1**)
- und dessen Legende (**Anlage 1 a**)
- sowie den Bebauungsvorschriften (**Anlage 2**)
- der Begründung (**Anlage 3**) und
- der Satzung (**Anlage 4**)

entnommen werden. Zudem stehen die weiteren Untersuchungen und Arbeitshinweise bei Herrn Tempelmann im Rathaus 1, 2. OG, Zimmer 304 während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit:

- Umweltbericht als weiterer Bestandteil der Begründung (27.09.2016, Büro Zurmöhle)
- Erläuterungsbericht zur Voruntersuchung der Entwässerung (13.03.2015, Greiner Ingenieure)
- Schalltechnische Untersuchung (Oktober 2013, Koehler & Leutwein)
- Verkehrsuntersuchung (Oktober 2013, Koehler & Leutwein)
- DIN 18915 „Bodenarbeiten“

1 5 BM

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Längefeld III mit neuer Zufahrt“ wird entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Abwägungstabellen nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratung: