

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 08.07.2020

Geschäftszeichen 621.411

Kenntnisnahme Gemeinderat nicht öffentlich Sitzung am 20.07.2020

BV 089/2020

Betreff: **Bauleitplanverfahren "Gewerbegebiet Süd-Ost"**
Sachstandsbericht

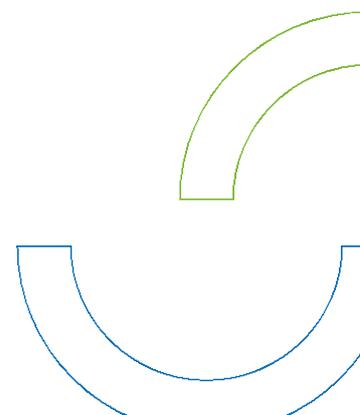
Anlagen:

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplans werden vom Nachbarschaftsverband Ulm getragen.

Die Kosten für das sich anschließende Zielabweichungsverfahren und das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Stadt Erbach.

Die entstehenden Kosten werden über den Bauplatzpreis refinanziert bzw. können durch höhere Gewerbesteuererinnahmen aufgefangen werden.

2. Sachdarstellung

Wie bereits in der Informationsveranstaltung für den Gemeinderat am 17.09.2019 dargestellt weist der Flächennutzungsplan noch folgende nicht bebaute Gewerbestandorte für Erbach aus:

Erbach	Standort Riedmühle	0,9 ha
	Unterhalb vom Schellenberg	0,9 ha
	Gesamt:	1,8 ha
Dellmensingen	Gewerbegebiet Lüsse (neben Holzland Hermann)	3,3 ha
	Gewerbegebiet Triebäcker (östlich von Dellmensingen)	19,7 ha
	Gesamt:	23,0 ha
Ringingen	Obere Wiesen	4,1 ha
	Gesamt:	4,1 ha
Gesamt:		28,9 ha

2019 wurde als letztes Gewerbegebiet der Gewerbebestandort „Oberer Luß BA I“ erschlossen. Die Planungsstatistik weist für das Gewerbegebiet Oberr Luß I folgende Zahlen auf:

Bruttobauland (Geltungsbereich)	88.317 m ²	(100,0 %)
Nettobauland	71.143 m ²	(80,6 %)
Davon Privatbesitz	12.988 m ²	
Verkehrsflächen	6.897 m ²	(7,8 %)
Öffentliche Grünflächen	10.254 m ²	(11.6 %)
Davon Privatbesitz	404 m ²	
Versorgungsflächen	23 m ²	(0,02 %)

Von den öffentlich Gewerbeplätzen mit anfänglich rund 5,8 ha sind bereits rund 3 ha vermarktet, so dass noch rund 2,8 ha zur Verfügung stehen.

Betrachtet man nur die reinen Zahlen der im Flächennutzungsplan für Gewerbe ausgewiesenen Flächen, so gewinnt man den Eindruck, dass die Stadt Erbach noch über ausreichend Potential für die Ausweisung von Gewebestandorten verfügt.

Auf Grund verschiedener Einschränkungen (Hochwasserschutz, Landschaftsschutzgebiet, Seenplatte) ist im Kernort Erbach eine weitergehende Ausweisung von größeren zusammenhängenden Gewerbestandorten jedoch nicht mehr möglich.

Der Gewerbestandort Ringingen bietet zwar noch Erweiterungspotential, insbesondere da durch den Bebauungsplan „Mischgebiet südliche Oberdischinger Straße“ das Problem mit den landwirtschaftlichen Immissionen (angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle) und die Frage der Verkehrsführung (Kreisverkehr) geklärt werden konnten. Auf Grund der nur mäßigen überregionalen Verkehrsanbindung Ringingens bietet sich der Gewerbestandort aber nur für örtliche Gewerbetreibende mit Bezug zu Ringingen und nicht für ein gesamtstädtisches Gewerbegebiet an.

Die Zukunft des Gewerbestandorts Erbach liegt somit im Ortsteil Dellmensingen. Mit der Nähe zur B30 und der Querspange der B311 zur B30 verfügt der Standort darüber hinaus über eine optimale Verkehrsanbindung. Im Flächennutzungsplan 2002 (Neubekanntmachung 2010) wurde deshalb dort bereits die Gewerbefläche „Triebäcker“ mit 19,7 ha Erweiterungsfläche ausgewiesen. Der Standort wurde insbesondere mit Blick auf die damals geplante Trasse 1 / 1a der Querspange so gewählt.

Planfestgestellt wurde jedoch nicht die damals geplante Trasse 1 / 1a, sondern die Variante 3.6. Dadurch ist das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet „Triebäcker“ nicht mehr optimal an die Querspange bzw. an die Auffahrt zur B30 angebunden.

2013 wurde für den Ortsteil Dellmensingen eine Standortuntersuchung „Wohn- und Gewerbeentwicklung Dellmensingen“ durchgeführt. Die Standortuntersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Verlegung der Gewerbefläche „Triebäcker“ an die neue Auffahrt der Querspange zur B30 angestrebt werden sollte.

Die Trassenführung der Querspange ist planfestgestellt und die Mittel für den Bau der Querspange sind freigegeben. Um dem Straßenbaulastträger das Eigentum an den für den Straßenbau benötigten Flächen zu verschaffen findet eine Unternehmensflurbereinigung statt.

Im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens wurde die Stadt Erbach aufgefordert, ihre Planungsabsichten in dem zur Flurbereinigung anstehenden Gebiet darzulegen. Im Flurbereinigungsverfahren können nur solche Flächen berücksichtigt werden, die auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind.

Mitte 2016 hat die Stadt deshalb das Büro Künstler mit der Weiterentwicklung des Gewerbeflächenkonzepts für den Ortsteil Dellmensingen beauftragt, mit dem Ziel, den neuen Standort des Gewerbegebiets genau festzulegen.

Nach Ausarbeitung von 4 Standortalternativen und der Vorberatung der Standorte im Ortschaftsrat Dellmensingen hat der Stadtrat Erbach in seiner Sitzung am 18.06.2018 den in Abbildung 1 dargestellten Bereich als neuen Standort beschlossen.

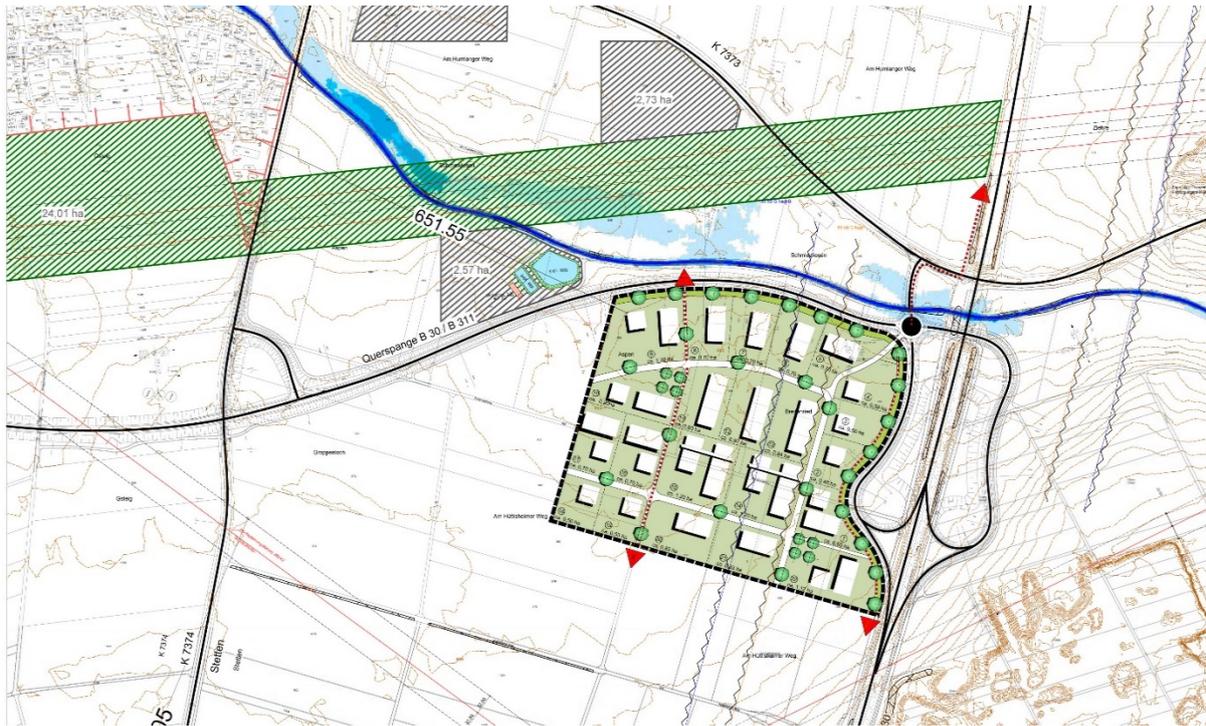


Abbildung 1

Weiter wurde die Verwaltung beauftragt beim Nachbarschaftsverband Ulm eine Änderung des Flächennutzungsplans in die Wege zu leiten.

Da das Gewerbegebiet über den Kreisverkehr Querspange /Auffahrt zur B30 erschlossen werden soll wurde die Verwaltung weiter beauftragt, beim Regierungspräsidium Tübingen einen entsprechenden Anschluss der Gewerbebaufläche an den Kreisverkehr zu beantragen.

Beim Besuch des Regierungspräsidenten Herrn Klaus Tapeser anlässlich der Fertigstellung des für den Bau der Querspange erforderlichen Flutpolders am 21.06.2018 wurden bereits erste Kontakte aufgenommen. Mit Schreiben vom 09./10.07.2018 erfolgte dann beim Nachbarschaftsverband Ulm, dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis, dem Regionalverband Donau-Iller und dem Regierungspräsidium Tübingen der offizielle Antrag für die Verlegung der Gewerbebaufläche und den Anschluss an den Kreisverkehr.

Ergebnis mehrerer Besprechungen mit den Fachbehörden war:

- Der Straßenbaulastträger kann sich einen Anschluss des Gewerbegebiets an den Kreisverkehr dem Grunde nach vorstellen. Eine Änderung des Planfeststellungsbeschlusses kommt allerdings nicht in Frage. Die Änderung der Planung muss über ein Bauleitplanverfahren erfolgen.
- Die Raumordnungsbehörde hat signalisiert, dass die Verlegung des Gewerbegebiets an den vorgesehenen Standort den Zielen der Raumordnung widerspricht und nur über die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens eventuell ermöglicht werden kann.

Mit Beschluss vom 24.06.2019 hat der Stadtrat Erbach die Verwaltung beauftragt ein Zielabweichungsverfahren in die Wege zu leiten.

Mit der Ausarbeitung der Antragsunterlagen für das Zielabweichungsverfahren wurde ebenfalls das Büro Künster beauftragt.

Mit Schreiben vom 19.07.2019 wurden dann die Antragsunterlagen für das Zielabweichungsverfahren beim Regierungspräsidium Tübingen eingereicht. Das Regierungspräsidium Tübingen hat darauf hin mitgeteilt, dass der Antrag noch in einigen Punkten (z.B. Standortalternativenprüfung, Nachweis des Bedarfs, Interkommunales Gewerbegebiet, ...) zu ergänzen ist und direkt beim Ministerium einzureichen ist. Bereits in den Gesprächen mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Abteilung Raumordnung, hat sich herauskristallisiert, dass die Abteilung Raumordnung dem Zielabweichungsverfahren skeptisch gegenübersteht. Mit den nachgeforderten Unterlagen hat die Raumordnungsbehörde dies auch nochmals bekräftigt.

Nachdem das Zielabweichungsverfahren allein durch die Stadt Erbach wenig aussichtsreich erscheint und nur unnötige Kosten verursacht, wurde mit dem Nachbarschaftsverband Ulm, der Stadt Ulm und den Nachbargemeinden Kontakt aufgenommen. Ziel ist die Ausweisung eines Interkommunalen Gewerbegebiets an der Auffahrt der Querspange auf die B30, jedoch mit der Maßgabe, dass auf Erbacher Gemarkung (Gemarkung Dellmensingen) nur Flächen für Erbach und auf der anderen Seite der B30 auf Humlangener Gemarkung die von den Nachbargemeinden geforderten Flächen ausgewiesen werden. Der Nachbarschaftsverband Ulm hat das hierfür Erforderliche bereits in die Wege geleitet und lässt die hierfür erforderlichen Unterlagen bereits erarbeiten.

Parallel wurde für die Verlegung des Kreisverkehrs eine Ausführungsplanung als Grundlage für den Bebauungsplan durch die Stadt Erbach in Auftrag gegeben. Die Planungen wurden in enger Abstimmung mit dem Straßenbauamt des Regierungspräsidiums Tübingen beauftragt. Zu den notwendigen Planunterlagen gehört auch, die Feststellung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs. Im Zuge der Planung hat sich nun herausgestellt, dass der für einen Anschluss des Gewerbegebiets erforderliche Kreisverkehr nicht leistungsfähig ist und Zweispurig ausgebaut werden müsste. Ein Zweispuriger Kreisverkehr als Auffahrt zur B30 ist nach Auskunft des Regierungspräsidiums Tübingen in Baden-Württemberg nicht genehmigungsfähig.

Die Verwaltung schlägt vor, bevor nun weitere Planungen zum Anschluss des Gewerbegebiets an das überörtliche Straßennetz beauftragt werden, das Planänderungsverfahren des Flächennutzungsplans beim Nachbarschaftsverband Ulm abzuwarten.