

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung  
Datum 19.04.2018  
Geschäftszeichen 621.411

Vorberatung Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 07.05.2018  
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 18.06.2018

BV 034/2018

Betreff: **Bauleitplanverfahren  
Verlegung der im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Dellmensingen  
ausgewiesenen Gewerbeflächen**

Anlagen: Anlage 1: Auszug Aktueller Flächennutzungsplan  
Anlage 2: Zeichnerischer Teil Variante 1  
Anlage 3: Zeichnerischer Teil Variante 2  
Anlage 4: Zeichnerischer Teil Variante 3  
Anlage 5: Zeichnerischer Teil Variante 4  
Anlage 6: Flächenbilanz Büro Künstler  
Anlage 7: Bewertung Verwaltung

### **Beschlussvorschlag**

1. Die im Nord-Osten von Dellmensingen im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbebaufläche „Triebäcker“ wird aufgehoben und an einen Standort zwischen der noch zu bauenden Querspange der B311 zur B30 und der Auffahrt zur B30 verlagert. Die genaue Lage der neu auszuweisenden Gewerbebaufläche ergibt sich aus dem als Anlage 3 beigefügten Lageplan (Variante 2) des Büros Künstler vom 12.03.2018.
2. Die Verwaltung wird beauftragt beim Nachbarschaftsverband Ulm eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in die Wege zu leiten.
3. Die neue Gewerbebaufläche soll über den Kreisverkehr Querspange/Auffahrt zur B30 erschlossen werden. Die Verwaltung wird deshalb weiterhin beauftragt beim Regierungspräsidium Tübingen einen entsprechenden Anschluss der Gewerbebaufläche an den Kreisverkehr zu beantragen.
4. Die geplante Gewerbebaufläche befindet sich innerhalb des festgesetzten Flurbereinigungsverfahrens für den Bau der Querspange. Die Verwaltung wird beauftragt beim Amt für Flurbereinigung die

Zuweisung des Eigentums an den Gewerbebauflächen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens zu beantragen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister

## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

Der Flächennutzungsplan weist im Nord-Osten von Dellmensingen entlang der K7374 eine Gewerbefläche von 19,7 ha (Gewerbebaufläche „Triebäcker“) aus - vgl. Anlage 1.

Bereits 2013 hat die Stadt Erbach das Büro Architektur und Stadtplanung Künster mit einer Standortuntersuchung für die Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung im Ortsteil Dellmensingen beauftragt. Empfehlung der Standortuntersuchung war, die Gewerbebaufläche „Triebäcker“ wegen der fehlenden Anbindung an die B30 an dieser Stelle zu streichen und stattdessen Flächen in gleichem Umfang im Bereich der Anschlussstelle oder entlang der Querspange zur B30 auszuweisen. Für die endgültige Standortfestlegung sollte das Planfeststellungsverfahren für die Querspange zur B30 abgewartet werden.

Die Trassenführung der Querspange zur B30 ist mittlerweile planfestgestellt; die Mittel für den Bau der Querspange sind ebenfalls frei gegeben. Aktuell findet eine Unternehmensflurbereinigung statt, mit dem Ziel die Eigentumsverhältnisse in dem Gebiet neu zu regeln und dem Straßenbaulastträger das Eigentum an den für den Straßenbau benötigten Flächen zu verschaffen.

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

Vom Amt für Flurbereinigung wurde die Stadt Erbach darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit besteht, für Bauflächen, welche im festgesetzten Flurbereinigungsgebiet liegen, ein ergänzendes Flurbereinigungsverfahren zu beantragen. Konkret bedeutet dies, dass gemeindeeigene Flächen, welche im Flurbereinigungsgebiet liegen im Bereich des künftigen Gewerbegebiets zugewiesen werden könnten. Zum Wertausgleich müsste die Gemeinde ggf. mehr Flächen einbringen oder einen kostenmäßigen Ausgleich leisten.

Die Stadt hat deshalb das Büro Künster mit der Entwicklung eines Gewerbeflächenkonzepts für den Ortsteil Dellmensingen beauftragt, mit dem Ziel, den neuen Standort der Gewerbeflächen exakt festzulegen.

Nach Auswertung verschiedener Parameter, insbesondere von Immissionsradien verschiedener im Gebiet vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe, blieben noch 4 Standortvarianten für die Gewerbeflächenverlegung übrig. Die Standortvarianten wurden im Ortschaftsrat Dellmensingen und im Technischen Ausschuss der Stadt Erbach Anfang 2017 vorgestellt. Die Verwaltung erhielt den Auftrag für alle 4 Varianten eine abschließende Standortanalyse zu beauftragen.

Mittlerweile liegen die Ergebnisse der Standortanalyse vor (vgl. Anlage 2 - 6). Eine ausführliche Darstellung erfolgt in der Sitzung.

Die aus Sicht der Verwaltung maßgebenden Kennzahlen sind in Anlage 7 dargestellt:

Im Bereich der Varianten 3 und 4 verläuft die Hochspannungsfreileitung Dellmensingen - Meitingen (Maste 10 bis 13). Nach Auskunft der Amprion GmbH ist im Schutzstreifen der Freileitung nur eine eingeschränkte Bebauung möglich; faktisch ergibt sich quasi ein nur unüberbaut nutzbarer Bereich (z.B. für Lagerflächen oder für Stellplätze).

Auszug aus der Stellungnahme:

*Folgende maximalen Bauhöhen sind im Schutzstreifen zulässig:*

- *Spannfeld zwischen Mast 10 bis 11, maximale Bauhöhe = 4,75 m ü. EOK*
- *Spannfeld zwischen Mast 11 bis 12, maximale Bauhöhe = 2,75 m ü. EOK*
- *Spannfeld zwischen Mast 12 bis 13, maximale Bauhöhe = 2,35 m ü. EOK*

Bei Variante 3 verbleibt aus dem 19,7 ha großen Geltungsbereich nur eine Baufläche von 6,62 ha (!); dies entspricht rund 1/3 des Geltungsbereiches. Rund 42% des Geltungsbereiches entfallen auf Grund der im Geltungsbereich liegenden Stromleitungen (8,26 ha).

Bei Variante 4 verbleibt eine Baufläche von 11,42 ha (ca. 58%). Rund 3,7 ha (ca. 19%) entfallen auf Grund der Stromleitungen. Im Geltungsbereich liegt auch eine ehemalige Deponiefläche; hierauf entfallen nochmals rund 0,9 ha (ca. 4,7%).

Bei Variante 1 und Variante 2 verbleibt jeweils eine Baufläche von über 17 ha (ca. 88 %)!

Untersucht wurde auch die Topografie der möglichen Baugebiete. Bei allen 4 Varianten sind Auffüllungen notwendig, wobei bei Variante 4 die notwendige Auffüllmenge und damit auch die dafür aufzuwendenden Kosten überproportional hoch liegen.

Geschätzte Auffüllkosten:

Variante 1:	3.000 m <sup>3</sup>	50.000,00 €
Variante 2:	14.500 m <sup>3</sup>	165.000,00 €
Variante 3:	7.000 m <sup>3</sup>	70.000,00 €
Variante 4:	120.000 m <sup>3</sup>	1,2 Mio. €

Aus Sicht der Verwaltung scheiden die Varianten 3 und 4 damit aus.

Beim Vergleich der Variante 1 mit Variante 2 ergibt sich aus Sicht der Verwaltung folgendes:

Variante 2 bietet den Vorteil, dass die Erschließung über den beim Bau der Querspange zu bauenden Kreisverkehrsplatz an der Auffahrt zur B30 erfolgen würde. Die Anbindung an die B30 erfolgt somit im geringsten Abstand. Der im Planfeststellungsverfahren geplante Kreisverkehr müsste hierfür jedoch geringfügig umgeplant werden. Eine Machbarkeitsstudie des Büros Wassermüller liegt vor. Bei der Umsetzung der Variante 2 ist man somit ein Stück weit an das Wohlwollen des Regierungspräsidiums - eine Erschließung über den Kreisverkehrsplatz zuzulassen und den Kreisverkehrsplatz nochmals zu überplanen - angewiesen. Nach Information der Verwaltung muss der Kreisverkehrsplatz an der Auffahrt zur B30 ohnehin nochmals überplant werden. Somit würde sich derzeit ein entsprechender Antrag auf Anschluss des Baugebiets geradezu aufdrängen; auch aus finanzieller Sicht. Nach Fertigstellung des Kreisverkehrs

stehen die Chancen einen Anschluss eines möglichen Baugebiets an den Kreisverkehr zu bekommen eher ungünstig. Die anfallenden Umbaukosten (vermutlich von der Gemeinde zu tragen) würden ein Vielfaches der nun erforderlichen (Um)Planungskosten betragen. Die Zusatzkosten für den zusätzlichen Ast sind im Neubau ebenfalls günstiger wie ein späterer (evtl. gar nicht mehr machbarer) Umbau.

Im Gegensatz hierzu bietet Variante 1 den Vorteil, dass diese Variante ohne große Einflussnahme von Dritten gleich umsetzbar wäre. Jedoch liegt die Zufahrtsmöglichkeit auf die B30 ortsnäher am Stadtteil Dellmensingen und ist nicht so elegant wie bei Variante 2 gelöst.

Die Gewerbeflächen von Variante 2 liegen insgesamt betrachtet weiter von der Ortslage Dellmensingen entfernt als bei Variante 1.

Für die Empfehlung der Verwaltung ausschlaggebend war jedoch die Betrachtung der Bodenfruchtbarkeit der in Anspruch zu nehmenden Flächen. Von der Landwirtschaft wurde bereits für den Bau der B30 ein nicht unerheblicher Beitrag geleistet; auch für den Bau der Querspange von der B311 zur B30 ergibt sich erneut ein nicht unerheblicher Flächenverlust für die Landwirtschaft.

Um den Eingriff für das schon lange im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet für die Landwirtschaft so gering wie möglich zu halten, wurde auch die Bodenfruchtbarkeit der betroffenen Flächen untersucht.

Ergebnis Bodenfruchtbarkeit (Durchschnittliche Bodenzahl):

Variante 1:	3,33
Variante 2:	2,67
Variante 3:	2,67
Variante 4:	3,17

Variante 2 weist zusammen mit Variante 3 die geringste Bodengüte aller 4 Varianten aus und bedeutet somit aus Sicht der Verwaltung im Vergleich zu Variante 1 die geringere Belastung für die Landwirtschaft.

Die Verwaltung empfiehlt die Weiterentwicklung der Gewerbeflächen am Standort der Variante 2 weiter zu verfolgen und beim Nachbarschaftsverband Ulm einen Antrag auf Verlegung der Gewerbeflächen zu beantragen. Gleichzeitig sollte beim Regierungspräsidium ein Antrag auf Anschluss an den noch zu bauenden Kreisverkehrsplatz bei der Auffahrt zur B30 gestellt werden. Ebenso sollte beim Amt für Flurbereinigung ein ergänzendes Flurbereinigungsverfahren beantragt werden.