

## Große Kreisstadt Wangen im Allgäu

### Bebauungsplan "Zeppelinstraße"

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

### 1 Gesetzliche Grundlage

Gemäß §10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 2 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

#### 2.1 Bestandssicherung großflächiger Einzelhandel nördlich der Zeppelinstraße

In den Gewerbegebietsflächen westlich der Karl-Hirnbein-Straße haben sich auf der Grundlage des Bebauungsplans "Bahnhof - Industrie West I" vom 05.02.1971 (Teiländerungen am 12.05.1979, 09.10.1995 und 11.03.1996) zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Supermärkte) mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt. In der Industriegebietsfläche östlich davon ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Baustoffe) mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten untergekommen.

Mit der Teiländerung des Bebauungsplans vom 12.03.1996 wurden in den Industriegebiets- und Gewerbegebietsflächen Einzelhandelsflächen aller Art grundsätzlich ausgeschlossen (Ausnahmen für Fabrikverkauf und für nicht zentrenrelevante Sortimente). Damit widersprachen die Bestandsbetriebe im Gewerbegebiet den planungsrechtlichen Festsetzungen.

In ihren Gutachten vom September 2000 zur Erweiterungsabsicht des Lebensmittel-Supermarktes SKY / Rewe und vom Juni 2006 zur Erweiterungsabsicht des Lebensmittel-Supermarktes EDEKA kam die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, jeweils zum Ergebnis, dass aufgrund der Erweiterung der Betriebe keine (negativen) städtebaulichen Auswirkungen für die Wangener Innenstadt und sonstige Versorgungsschwerpunkte in Wangen zu erwarten sind. Beide Erweiterungsvorhaben dienen der Bestandssicherung der Betriebe, die ein wesentliches Ziel der Wangener Standortentwicklungspolitik darstellt.

Der Raab Karcher Baustoffhandelsbetrieb im Industriegebiet östlich der Karl-Hirnbein-Straße und nördlich der Zeppelinstraße ist als großflächiger Einzelhandelsbetrieb zu betrachten. Der Betrieb stellt u.a. die Versorgung Wangens mit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Baustoffe / Baumaschinen / Geräte / Werkzeuge sicher.

#### 2.2 Notwendigkeit der gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels zur Erhaltung und Entwicklung der Versorgungsbereiche in der Stadt Wangen im Allgäu.

Die Zielsetzungen des Integrierten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Wangen im Allgäu aus dem Jahr 2012 müssen mittels der Bauleitplanung rechtsverbindlich umgesetzt werden.

Das Fachmarktzentrum „Zeppelinstraße/ Bahnhof Nord“ mit den o.g. Betrieben liegt im Plangebiet und ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich oder als Nahversorgungszentrum definiert. Die vorliegende Planänderung bezweckt deshalb durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt der Stadt Wangen im Allgäu. Des Weiteren soll innerhalb des Stadtgebietes eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten entsprechend den Vorgaben des Gewerbeflächen- und Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Wangen im Allgäu umgesetzt werden.

Zur weiteren planungsrechtlichen Sicherung des Fachmarktzentums „Zeppelinstraße/ Bahnhof Nord“ und seiner betrieblichen Entwicklung ist die Umwidmung der betroffenen Industrie- und Gewerbegebietsflächen zu **Sonstigen Sondergebieten "Großflächiger Einzelhandel"** erforderlich.

### 2.3 Geplante Erschließungsmaßnahmen

Innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets sind tiefgreifende Veränderungen im Bereich der öffentlichen Erschließung geplant:

- Tieferlegung der B 32 (Ravensburger Straße)
- Verlängerung der Praßbergstraße in das Planungsgebiet
- Verlegung des zentralen Omnibusbahnhofs auf die Nordseite der Gleise in das ehemalige Güterbahnhofgelände
- Bau einer attraktiven Verbindung unter den Gleisen hindurch im Bereich des Bahnhofgebäudes
- Elektrifizierung der Bahnlinie München - Zürich und Ausbau des Bahnhalt punktes Wangen zu einem EC-Bahnhof.

### 2.4 Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen (Park & Ride)

Der geplante Bau einer Parkieranlage (Park & Ride) nördlich der Bahngleise soll den geplanten Omnibusbahnhof mit einem ausreichenden Parkplatzangebot versorgen. Darüberhinaus ist der öffentliche Parkplatz künftig auch fußläufig durch die geplante Fußgängerunterführung am Bahnhof optimal an die Altstadt angebunden.

## 3 Verfahrensgang

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2009 (ortsübliche Bekanntmachung am 03.03.2010)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 BauGB vom 17.03.2010 bis 19.04.2010; erneute Beteiligung der Öffentlichkeit vom 06.08.2012 bis 22.08.2012; öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.2015 bis 22.06.2015; erneute Offenlage vom 24.01.2017 bis 24.02.2017
- Beteiligung der Behörden gem. §4 BauGB vom 17.03.2010 bis 19.04.2010; öffentliche Auslegung vom 21.05.2015 bis 22.06.2015; erneute Offenlage vom 24.01.2017 bis 24.02.2017
- Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB) am 09.10.2017 über die Entwurfsfassung vom 18.09.2017.

#### **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

"In der Umweltprüfung gem. § 2 BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes „Zeppelinstraße“ auf die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bewertung des Umweltzustandes dienen als Grundlage einer Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit und ohne die Durchführung der Planung.

Der Bebauungsplan „Zeppelinstraße“ (Geltungsbereich ca. 6,85 ha) hat die weitere planungsrechtliche Sicherung des Versorgungsstandortes Zeppelinstraße und seine betriebliche Entwicklung zum Ziel. Daher ist eine Umwidmung der betroffenen Industrie- und Gewerbegebiete zu Sonstigen Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Die Erschließung erfolgt über die Zeppelinstraße und die geplante verlängerte Praßbergstraße.

Die Nutzung der Flächen trägt zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für bauliche Nutzungen bei. Sie ist damit als Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf Eingriffe in das Schutzgut Boden zu betrachten.

Insbesondere das besonnte vegetationsarme Flachgewässer mit wechselndem Wasserstand sowie die vegetationsarmen Kies- und Schotterflächen stellen bedeutsame sekundäre Lebensräume von seltenen und gefährdeten Pionier- oder Ruderalarten, u.a. einer streng geschützten Libellenart dar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich durch Herstellung von Ersatzlebensräumen in Form eines anderen besonnten Flachgewässers im Umfeld des Planungsgebietes vermeiden. Geplant ist die ersatzweise Schaffung von geeigneten Flachgewässern bzw. Tümpeln im angrenzenden Gebiet Fronwiesen. Bei der geplanten Umsetzung dieser Maßnahme vor Baubeginn sind nach vorliegendem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Für das Schutzgut Klima/ Luft wird das Gebiet mit allgemeiner, durch die Nutzung beeinträchtigter Bedeutung eingestuft.

Für die übrigen Schutzgüter hat das Gebiet derzeit nur eine geringe Bedeutung. Durch die Planänderung werden sich für das Wohnumfeld und die Erholungssituation des Menschen eher Verbesserungen im Vergleich zur bisher verfolgten Planung ergeben.

Für Grundwasser, Klima und Landschaft ist eine graduelle Verbesserung durch eine stärkere Durchgrünung zu erwarten. Erhebliche Veränderungen beim Boden sowie umweltbedingte Auswirkungen auf Sachgüter sind nicht zu erwarten. Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand ebenso wie Oberflächengewässer von der Planung nicht betroffen.

Bei Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. der weiteren Maßgaben, die sich aus den artenschutzrechtlichen und -fachlichen Erhebungen ergeben werden, ist daher nach vorliegendem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen".

Tabellarische Zusammenfassung der Ergebnisse Umweltbericht

Schutzgut	Bewertung Bestand	Prognose Planung	Begründung
Mensch / Gesundheit - Erholung, Wohnumfeld	<input type="checkbox"/>	↑	Durch grünordnerische Festsetzungen (stärkere Durchgrünung), Geh- und Radweg sowie Anbindung an die Bahnstrecke (ZOB, P&R-Parkplatz) sind Verbesserungen zu erwarten.
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, FFH-Relevanz	<input checked="" type="checkbox"/>	↔	Vorkommen streng geschützter Art, artenschutzfachliche und rechtliche Erhebung vor Beginn der Erschließungsplanung bzw. Umsetzung vorgezogener Maßnahmen vor Baubeginn erforderlich (Neuanlage von Flachgewässer);  Habitats nur wenige Jahre alt, daher kurzfristig wiederherstellbar - die Aufrechterhaltung „der ökologischen Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ (§ 44 (5) BNatSchG) kann vorausgesetzt werden; Auswirkungen auf FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.
Boden	<input type="checkbox"/>	↔	Keine Veränderung, zulässiger Versiegelungsgrad bleibt.
Wasser	<input type="checkbox"/>	↑	Verbesserung durch Versickerung von unbelastetem Regenwasser der Dachflächen.
Luft, Klima	<input type="checkbox"/>	↔	Geringe Verbesserung durch stärkere Durchgrünung.
Landschaft	<input type="checkbox"/>	↔	Geringe Verbesserung durch stärkere Durchgrünung.
Kultur- u. Sachgüter	<input type="checkbox"/>	↔	keine Hinweise auf Kulturgüter; Umweltbedingte Auswirkungen auf Sachgüter nicht zu erwarten.

hohe Bedeutung     mittlere Bedeutung     geringe / ohne Bedeutung

↑ erhebliche Verbesserung zu erwarten    ↔ gleichbleibend    ↓ erhebliche Verschlechterung zu erwarten

(Quelle: Umweltbericht zum Bebauungsplan "Zeppelinstraße" gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 24.11.2016 des Büros Friedemann. Planungsgruppe LandschaftsArchitektur + Ökologie, 73760 Ostfildern)

**5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (siehe Ziff. 4) gingen verschiedene Anregungen hervor, die bei der Fortschreibung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Im Wesentlichen betrifft dies:

- RP Tübingen  
Der Anregung, in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 jeweils nur ein Einzelhandelsbetrieb zuzulassen, wurde entsprochen. Der Anregung nach Änderung des Flächennutzungsplanes wurde entsprochen, der Bebauungsplan ist aus der 14. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell, genehmigt vom Regierungspräsidium Tübingen mit Schreiben vom 09.11.2017, entwickelt. Der Anregung zur nachrichtlichen Übernahme der aktuellen Straßenplanung

"B 32, Bahnübergangsbeseitigung Wangen" wurde entsprochen (Anpassung des Geltungsbereiches).

- Landratsamt Ravensburg  
Der Anregung zur Umsetzung der CEF-Maßnahme "Anlage einer Flachwasserzone, FlSt.Nr. 1000" außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Naherholungsgebiet Fronwiesen auf städtischem Grund wurde entsprochen.
- Privater Einwender  
Der Anregung, die festgesetzten Emissionskontingente zu verändern (Erhöhung des Emissionskontingents für die Gewerbegebietsfläche GE 3) wurde nicht entsprochen. Der Anregung, die bestehende Zufahrt von der Zeppelinstraße in die Gewerbegebietsfläche GE 3 beizubehalten, wurde nicht entsprochen.

## 6 **Begründung der Standortauswahl**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan liegt im Innenbereich nördlich der Innenstadt. Die Bestandssicherung der o.g. Betriebe sowie die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind nur innerhalb des Geltungsbereiches möglich. Dies gilt auch für die Verlagerung des Zentralen Omnibusnahnhofes (ZOB) nördlich der Bahntrasse mit einer Unterführung zur Erreichung der Bahnsteige und der Anbindung an die Innenstadt sowie des erforderlichen Parkplatzangebotes.

Bauplanungsrechtlich wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen, Achberg und Amtzell entwickelt werden (14. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Bereich "Zeppelinstraße", vom Regierungspräsidium Tübingen genehmigt mit Schreiben vom 09.11.2017).

Übergeordnete Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Vor dem Hintergrund der genannten Standortbedingungen sowie der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich für die Stadt Wangen im Allgäu keine Planungsalternativen an einem anderen Standort.

Ostfildern, den 23.11.2017



Johannes Kleinhans  
Planungsgruppe KPS Ostfildern