

Sitzungsvorlage DS 2007/294

Stadtplanungsamt
Jens Herbst
(Stand: **03.07.2007**)

Mitwirkung:
Amt für Stadtsanierung und Projektsteuerung
Wirtschaftsförderung

Aktenzeichen: 621.41/154

Technischer Ausschuss
öffentlich am 11.07.2007

Bebauungsplan "Schlegelwinkel zwischen Schussen und Bahntrasse"
- Anpassung der Planungsziele
- Erweiterung des Geltungsbereiches

Beschlussvorschlag:

1. Der Anpassung der Planungsziele wird zugestimmt.
2. Der Erweiterung des Geltungsbereiches wird zugestimmt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Im Rahmen der grundsätzlichen Erörterungen mit der AURELIS zur Umnutzung bisheriger Bahnbetriebsflächen konnte die Firma Schindele Ende 2006 die bislang von ihr gepachteten Flächen (Bereich ehemaliger Containerbahnhof) erwerben. Zuvor war schon das Betriebsgelände der Firma Jehle + Zorn abgeräumt worden.

Zur Zeit laufen auch Grunderwerbsverhandlungen der Eigentümer des ehemaligen WLZ-Gebäudes mit der AURELIS.

Es liegt zwischenzeitlich auch ein Gestaltungsentwurf des Büros Weinzierl für die IGA-Flächen vor.

Die Firma Schindele möchte möglichst noch dieses Jahr mit der baulichen Umgestaltung der erworbenen Flächen beginnen. Eine Vorabstimmung der Planungen der Firma Schindele mit den Planungen der Stadt ist erfolgt.

Da die jeweiligen Zielsetzungen aufeinander abgestimmt sind, sollen die geplanten baulichen Umgestaltungen in Abstimmung mit den städtischen Planungen und unter Berücksichtigung erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen ermöglicht werden.

2. Ausgangssituation

Für das Plangebiet besteht ein Aufstellungsbeschluss vom 03.03.1999.

Die ehemals von der Bahn genutzten Teilflächen des Plangebietes wurden noch nicht eisenbahnrechtlich entwidmet und unterliegen somit nicht dem öffentlichen Planungsrecht. Das Entwidmungsverfahren ist jedoch von der AURELIS eingeleitet worden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet nach § 34 BauGB "Innenbereich" beurteilt worden.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen "Fläche für Bahnanlage" dar. Ausgenommen davon ist der Böschungstreifen zur Schussen (Grünfläche) sowie zwei kleinere Randflächen, die im Nordwesten als Teil des Betriebsgeländes der Firma Schindele und im Südwesten als Teil des WLZ-Gebäudeareals als Gewerbefläche dargestellt sind.

Dem Aufstellungsbeschluss liegen bislang folgende Planungsziele zu Grunde:

- Sicherung einer öffentlichen Erschließungsstraße entlang der Schussen zwischen Deisenfangbrücke und Meersburger Straße.
- Sicherung von Park + Ride Parkplätzen westlich der Bahngleise.
- Sicherung und Ausbau des Betriebsstandortes der Firma Schindele.
- Aufwertung der Flächen durch großkronige Grünstrukturen.
- Abgleich der Gesamtentwicklung Schlegelwinkel mit den Interessen der Bahn AG und Konzeption Bahnstadt.

3. **Anpassung der Planungsziele**

Auf Grund der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingung (Umnutzung großer Flächenbereiche des ehemaligen Bahngeländes, geänderte öffentliche Erschließung und Durchwegung des Plangebietes und bereits realisierte Vorhaben - Park + Ride-Parkplätze -) ist eine Anpassung der Planungsziele erforderlich. Die Anpassung ist auch im Zusammenhang mit geplanten Vorhaben der Eigentümer angezeigt.

Die neuen Planungsziele werden wie folgt festgelegt; siehe auch Maßnahmenkonzept im Anhang:

- Festsetzungen von Gewerbegebieten und zum Maß der Nutzung für die künftigen überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Firma Schindele und des ehemaligen WLZ-Gebäudes.
- Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbranchen entsprechend der Branchenliste im Anhang.
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen, Flächen für Park + Ride-Anlagen und öffentlichen Grünflächen.
- Sicherung einer öffentlichen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Schussen als eine Maßnahme der IGA 2017, hier vor allem
 - Klärung der Trassenführung im südlichen Teilabschnitt bei einer Führung unter der Brücke Meersburger Straße mit Anschluss an die Schwanenstraße,
 - Abstimmung der Trassenführung, der baulichen Ausgestaltung und der Grüneinbindung im nördlichen Teilabschnitt im Bereich Betriebsgelände Firma Schindele.
- Erweiterung und Umgestaltung des Firmengeländes Schindele mit
 - dem Bau einer Lkw-Werkstatt im südlichen Teilbereich,
 - dem Bau einer Lagerhalle an der westlichen Grenze,
 - der Aufschüttung und Einebnung von Lagerflächen,
 - der Erweiterung der Tankstelle mit einer Gaszapfanlage.
 - der südlichen Anbindung des Betriebsgeländes an die Escher-Wyss-Straße.
- Verlagerung und Umgestaltung des Betriebsparkplatzes Firma Voith.
- Aufwertung des Eingangsbereiches Firma Voith und des Bereiches um den westlichen Treppenturm des Escher-Wyss-Steges.
- Erhaltung und Stabilisierung der Nutzungen des WLZ-Gebäudes mit
 - der Aufwertung des Außenraumes und Stellplatzflächen,
 - der Berücksichtigung der geplanten Geh- und Radwegeverbindung.

- Aufwertung der Flächen durch großkronige Grünstrukturen.
- Klärung der Erforderlichkeit, des Umfangs und der baulichen Ausführung von Maßnahmen und Anlagen zum Hochwasserschutz.

4. **Änderung des Geltungsbereiches**

Zur Umsetzung der Planungsziele ist im Westen, im Bereich des Schussenbalkons, im Süden westlich und östlich des WLZ-Gebäudes sowie unterhalb der Straßenbrücke Meersburger Straße und entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich.

Der Bereich Escher-Wyss-Platz mit Schussenbalkon wird gänzlich in das Plangebiet aufgenommen und planungsrechtlich gesichert.

Der im Bebauungsplan Nr. 320 als Gewerbegebiet 2 festgesetzte Bereich zwischen der Escher-Wyss-Straße und dem Areal des WLZ-Gebäudes wird in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die dort festgesetzten Erschließungs- und Böschungsflächen im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Bereiches um das WLZ-Gebäude städtebaulich ordnen zu können.

Die geplante Geh- und Radwegeverbindung soll im Süden an die Schwanenstraße angebunden werden. Hierfür müssen unterhalb der Straßenbrücke Meersburger Straße sowie entlang der östlichen Grenze des geplanten Geh- und Radweges zusätzlich Flächen in den Geltungsbereich mit aufgenommen werden.

Im weiteren Verlauf ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze die Erweiterung des Geltungsbereichs notwendig, um die planungsrechtliche Einbindung der bestehenden und noch geplanten Erschließungs- und Park + Ride-Anlagen sowie die Flächen des neuerworbenen Betriebsgeländes und weitere Betriebsflächenergänzungen der Firma Schindele in dem Bebauungsplan sicherstellen zu können.

Die hinzugenommenen Flächen der westlichen und südlichen Erweiterung sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 320 als Grünfläche, Straßenverkehrsfläche sowie Gewerbegebiet festgesetzt; das Bahngelände wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Bahnflächen der östlichen Erweiterung und die nachrichtlich übernommene Fläche für Bahnanlagen unterliegen als gewidmete Flächen dem Eisenbahnrecht.

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan vom 27.06.2007, M 1:5000
- Anlage 2: Lageplan mit Abgrenzung benachbarter festgesetzter B-Pläne vom 27.06.2007, M 1:2500
- Anlage 3: Orthobild vom 27.06.2007, M 1:2500
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1:5000
- Anlage 5a: Maßnahmenkonzept Teilbereich Süden vom 27.06.2007, M 1:2000
- Anlage 5b: Maßnahmenkonzept Teilbereich Norden vom 27.06.2007, M 1:2000
- Anlage 6: Branchenliste