

Sitzungsvorlage DS 2019/192

Stadtplanungsamt
Henning Backsmann
(Stand: 12.06.2019)

Mitwirkung:
Stadtkämmerei
Tiefbauamt

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Taldorf

öffentlich am 25.06.2019

Ortschaftsrat Schmalegg

öffentlich am 25.06.2019

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 26.06.2019

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlen / B 33 – 1. Änderung"
- Auslegungsbeschluss**

Beschluss:

1. Dem geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erlen / B 33 – 1. Änderung" entsprechend dem Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 07.06.2019 wird zugestimmt.
2. Dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Erlen / B 33 – 1. Änderung" bestehend aus Lageplan, textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung vom 07.06.2019 und Begründung vom 07.06.2019 mit Umweltbericht vom 07.06.2019 wird zugestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie die förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Erlen / B33" ist seit 25.04.2009 rechtsverbindlich. Fast alle Grundstücke sind inzwischen weitestgehend an Unternehmen aus Industrie und unternehmensnahen Dienstleistungen sowie an ein Autohaus vergeben oder mit Optionsrechten für vorhandene Betriebe belegt. Damit sind die Gewerbeflächen an diesem Standort – auf Grund des stärkeren Nachfragedrucks – wesentlich früher vermarktet, als dies in der planerischen Konzeption zu Grunde gelegt wurde. Um diesem Nachfragedruck bestmöglich gerecht werden zu können wurden frühzeitig Möglichkeiten gesucht weitere Angebote für gewerbliche Nutzflächen zu schaffen. Neben der Neuausweisung oder der Nachverdichtung von bereits bestehenden gewerblichen Flächen rückte bereits im Jahr 2014 die Nachverdichtung am gleichen Standort mit einem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ins Zentrum der Bemühungen. Im städtebaulich überschaubaren Umfang von rund einem Geschoss erfolgen auf dieser Planungsabsicht seither die Beurteilungen in den Baugenehmigungsverfahren. Hierdurch kann seither bereits während der Vermarktung auf die jüngsten Anforderungen und den hohen Nachfragedruck reagiert werden.

Die Flächen an der B 33, die sich zum Teil in einer Geländesenke befinden, sind im Grundkonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes für Betriebe mit großer Flächeninanspruchnahme und zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 15,0m bzw. 20,5m, die weiteren Flächen sind mit den Festsetzungen zu Gebäudehöhe (9,0m bzw. 12,0m zulässig) und Baumassenzahl für kleinere Baukörper vorgesehen. Durch diese Gliederung soll eine sensible Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

Um der Verdichtung bereits gewerblich genutzter Flächen den Vorrang vor der Neuausweisung zu geben soll das Konzept, das dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde lag umgesetzt werden. In diesem Zuge sollen weitere Entwicklungsmöglichkeiten fachlich untersucht und soweit möglich ebenfalls umgesetzt werden, um die Nutzungspotenziale im Bestand frühestmöglich zu sichern, dem Nachfragedruck bestmöglich nachkommen zu können und gleichzeitig den Bedarf an Neuausweisungen weiter zu reduzieren.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat nun am 07.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes " Gewerbegebiet Erlen / B 33 – 1. Änderung" beschlossen.

Die Planungsziele waren insbesondere:

- Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhen gem. Gebäudehöhenkonzept
- Prüfung und Festsetzung geeigneter Baumassenzahlen und höchstzulässiger Gebäudelängen
- Sicherung der Grünstrukturen sowie von Ausgleichs- und Kompensationsflächen mindestens im Umfang des rechtsverbindlichen Bebauungsplans

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit amtlicher Bekanntmachung vom 10.05.2014 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 19.05.2014 bis einschließlich 06.06.2014 durchgeführt. Während dieser Zeit konnte sich die Öffentlichkeit beim Stadtplanungsamt und zusätzlich bei den Ortsverwaltungen Schmalegg und Taldorf über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Es wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

2.2 Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Dienststellen erfolgte mit Schreiben vom 12.05.2014 bis zum 06.06.2014. Die Stellungnahmen liegen vor.

Die Vorschläge zur Wertung der Stellungnahmen sind in der Anlage Nr. 4 "Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" enthalten.

Anlagen:

- Anlage 1: Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.06.2019, DIN A3
- Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.06.2019, im Originalmaßstab 1:2000
- Anlage 3: Entwurf der Textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht vom 07.06.2019
- Anlage 4: Tabelle zur Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 07.06.2019
- Anlage 5: Stellungnahme Klima, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG. Freiburg vom 05.06.2019
- Anlage 6: Stellungnahme Schallimmissionsschutz, Büro ITA, Wiesbaden vom 07.01.2019