



## Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2021/003

<b>Amt:</b>	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	<b>Datum:</b>	05.01.2021
<b>Sachgebiet:</b>	Bau- und Umweltverwaltung		
<b>Bearbeiter:</b>	Thomas Feick	<b>Az.:</b>	624.41

<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Termin:</b>	<b>Behandlung:</b>
Gemeinderat	24.03.2021	öffentlich

**Befangenheit:** Keine.

**Sachverständige:** Herr Meixner, Herr Reber, Frau Bihr (Planungsbüro Meixner).

### Thema:

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd"  
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

### I. Sachverhalt:

#### **1. Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat am 29.01.2020 beschlossen, dass für das „Gewerbegebiet Süd“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss von 2014 wurde wiederholt, um Verfahrensfehler zu vermeiden und keine Angriffsfläche für etwaige Klagen zu bieten. Voran gegangen waren bereits mehrere Anläufe einen Bebauungsplan aufzustellen (1959, 1975, 2014). Diese wurden jedoch nie zu Ende geführt, sodass bislang keine Rechtskraft eingetreten ist.

#### **2. Ziel der Planung**

Durch einen Bebauungsplan könnte die gewerbliche Bebauung in diesem Bereich gesichert und rechtsverbindlich geregelt werden. D. h., dass den dort angesiedelten Betrieben Sicherheit hinsichtlich des Fortbestands gegeben und eine künftige gewerbliche Bauentwicklung gesteuert werden kann. Das Gebiet liegt zwischen der Argenstraße und der Bahntrasse und umfasst den im Anhang dargestellten Geltungsbereich. Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **3. Rechtliche Beurteilung der Baugebietsfläche**

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Es liegt im Innenbereich. Einen qualifizierten Bebauungsplan gibt es aber, wie im Sachverhalt oben dargestellt, nicht. Derzeit dienen die nicht rechtskräftigen Bebauungspläne, insbesondere aber die Umgebungsbebauung, als Beurteilungskriterium für Bauvorhaben. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies ist möglich, da die Baugebietsfläche unter 7 ha liegt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im vereinfachten Verfahren. Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht notwendig.

### **4. Erforderlichkeit der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung durch eine vorherige Planung zu ordnen. Im vorliegenden Fall wird eine Fläche im Innenbereich überplant. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, rechtsverbindliche Regelungen zu schaffen und den Bestand der Gewerbebetriebe zu sichern und eine künftige Entwicklung zu steuern. Dies kann nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans erreicht werden.

### **5. Art der baulichen Nutzung**

Um die Planung zu realisieren ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Für die Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Danach dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Zulässig nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmen können zugelassen werden bzw. Einschränkungen bestimmt werden. Dies kann im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung näher geregelt werden. Im östlichen Bereich des Gebiets Flst. Nr. 194 und 195 soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da sich hier ausschließlich Wohnbebauung wiederfindet. Danach soll in Richtung Westen auf den Flst. Nr. 197/2, 200/2, 200/3, 206, 206/1 ein Mischgebiet festgesetzt werden, da hier sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Dadurch wird ein Übergang zu dem sich anschließend geplanten Gewerbegebiet geschaffen, was städtebaulich erforderlich ist. Die gesamte übrige Fläche des Geltungsbereichs soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Hierbei soll der gewerblichen Entwicklung noch mehr Spielraum gegeben werden, weshalb für das Gebiet vier Vollgeschosse festgesetzt werden sollen. Dies übersteigt die bisherige Bebauung teilweise sehr deutlich, entspricht aber dem Gedanken der Innenverdichtung. Ursprünglich war noch gedacht, den Bereich um das derzeitige VABA-Center im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer gemeinsam zu entwickeln und insbesondere eine Gastronomieeinheit zuzulassen. Der Eigentümer hat hieran jedoch kein Interesse mehr. Aus diesem Grund wurde die angedachte Zusammenarbeit mit aufgenommen.

### **6. Einfacher Bebauungsplan**

In einem qualifizierten Bebauungsplan sind bestimmte Inhalte abzubilden. Notwendig sind nach § 30 Abs. 1 BauGB Angaben über

- die Nutzung in Bezug auf Baumaßnahmen,
- das Ausmaß der baulichen Verwendung und
- der überbaubaren Grundstücksfläche sowie
- die Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen.

Sollten diese Inhalte nicht vollständig Eingang in den Bebauungsplan finden, spricht man von einem einfachen Bebauungsplan. Es gibt aber auch Mindestanforderungen, die auch ein Bebauungsplan einfacher Art einzuhalten hat. Die Planung muss sich

- in das bestehende Landschaftsbild der Gegend einfügen,
- eine Angabe über die Kategorie der baulichen Nutzung treffen,
- die Bauweise vorgeben und
- die Grundstücksfläche darstellen.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ soll sich folglich die weitere Bebauung an den im geplanten Gebiet vorhandenen Strukturen und Gegebenheiten orientieren. Die zukünftige bauliche Nutzung soll Gewerbebetriebe zulassen. Demensprechend soll natürlich Flächen als Gewerbegebiet (GE) bestimmt werden. Darüber hinaus sollen auch Flächen als Mischgebiet (MI) und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Auf den bereits weitestgehend bebauten Flächen finden sich genau diese Nutzungen wieder. Die Bauweise soll durch die Gebäudehöhe sowie der Geschossanzahl näher bestimmt werden. Auf weitere Festsetzungen, wie z. B. Baufenster soll verzichtet werden. Ebenso sollen keine Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden. Dadurch richtet sich die Beurteilung, in den nicht näher bestimmten Festsetzungen, nach den Vorgaben gem. § 34 BauGB und der Landesbauordnung. Die Grundstücksflächen ergeben sich aus dem Geltungsbereich.

## **7. Planungsbüro**

Die Gemeinde legt Wert darauf, auch örtlich nahe Planungsbüros zu beauftragen. Mit der Durchführung der Planung wurde, wie in der Januar-Sitzung 2020 mitgeteilt, das Planungsbüro meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH (jetzt: Meixner Stadtentwicklung GmbH) beauftragt.

## **8. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) abgesehen werden. Dennoch wurde der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit eingeräumt, Kenntnis und Einsicht in die Verfahrensunterlagen zu erhalten. Ein entsprechender Hinweis zur möglichen Einsichtnahme der Unterlagen ist zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt. Darüber hinaus wurde im Weiteren im Rahmen einer Themenmesse in der Festhalle die Planung öffentlich gemacht und die Möglichkeit eingeräumt Fragen zu stellen, wovon auch Gebrauch gemacht wurde.

Die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB empfahl sich bei einem Gewerbegebiet durchzuführen, um erste Einschätzungen und Rückmeldungen von behördlicher Seite zu erhalten. Diese wurde im Zeitraum vom 20.04.2020 bis 08.05.2020 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die dazu erarbeiteten Abwägungsvorschläge werden in der Sitzung durch das Büro Meixner Stadtentwicklung GmbH vorgestellt.

## **9. Lärmschutzgutachten**

Im Zuge der eingegangenen Stellungnahmen wurde von Seiten des Landratsamtes ein Lärmschutzgutachten gefordert. Das Büro Meixner hat dieses in Zwischenzeit erarbeitet und wird dieses in der Sitzung vorstellen.

### **10. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs**

Nachdem der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss gefasst hat, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde und das Planungsbüro einen Bebauungsplanentwurf erstellt hat, soll dieser dem Gremium vorgestellt werden. Das Büro Meixner wird in der Sitzung anwesend sein und auch den Entwurf näher erläutern. Der Planungsentwurf ist der Sitzungsvorlage beigelegt und regelt die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung. Ziel ist, dass der Gemeinderat dem Entwurf zustimmt und die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung beauftragt, wodurch die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt wird. Parallel soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

### **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hat die Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist der Fall, wenn es vernünftigerweise geboten ist, die bauliche Entwicklung durch eine vorherige Planung zu ordnen. Ziel und Zweck der Planung ist es, ein Gewerbegebiet auszuweisen und die Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln, um die städtebauliche Entwicklung im Planbereich zu ordnen. Durch einen Bebauungsplan kann die Entwicklung dieses Bereichs, was die rechtliche und räumliche Regelung angeht, sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan soll gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Das Verfahren kann dadurch schneller abgeschlossen werden. Außerdem kann von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden sowie von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Grundsätzlich sind Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist hier auch möglich, da die Fläche bereits als gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Parallel kann gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB stattfinden. Für die öffentliche Auslegung und die Abgabe von Stellungnahmen durch die Träger öffentlicher Belange ist laut BauGB ein Monat, mindestens jedoch 30 Tage vorgesehen.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kosten für die Bestandsvermessung und Plangenerierung sowie dem Bauleitplanverfahren trägt die Gemeinde. Die Kosten belaufen sich zusammen auf ca. 40.000 €. Eine exakte Summe kann auf Grund der optionalen Positionen und Abrechnung auf Stundenbasis nicht benannt werden und ergibt sich oft erst im Verlaufe des Verfahrens. Das Honorarangebot wurde bereits in der letzten Sitzung vorgelegt und entsprechend dem Beschluss beauftragt. Die Kosten sind nicht vollständig im Jahr 2020 angefallen. Im Haushalt

sind jedes Jahr Kosten für Bauleitplanverfahren eingestellt. Entsprechend wurden für das Jahr 2021 wieder Kosten im Haushalt berücksichtigt.

#### **IV. Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“, zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Lärmschutzgutachten in der Fassung vom 03.03.2021 zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu.

#### **V. Anlagen:**

01 Planzeichnung GE Süd\_UTM bearb 09.03-1350x297\_BPLAN  
02 Festsetzungen GE KRESSBRONN endgBuA  
03 Begründung GE KRESSBRONN bearb 09.03  
04 Schalltechnische Untersuchung  
05 01\_Erläuterungstext\_4-1  
05 02\_Lageplan Geltungsbereich  
05 03\_Nutzungen Bestand  
05 04\_Artenschutzrechtliche Untersuchung  
621.15 Bekanntmachung Auslegungsbeschluss BPlan § 13a  
Abwägungstabelle

#### **VI. Sonstige Hinweise:**

Keine.