

Beschlussvorlage



Amt für Stadtplanung und Baurecht
Vorlage-Nr.: 2022/0140

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	10.10.2022	öffentlich

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Vorholz West Teil III" - Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Kurzfassung:

Durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Vorholz West Teil III“ wird für den südlichen Teil des bestehenden Gewerbegebiets „Neue Welt“ Baurecht für konkrete Gewerbeflächenbedarfe geschaffen. Außerdem kann ein Teil des seit 1995 rechtskräftigen Bebauungsplans an aktuelle Anforderungen angepasst werden, wodurch ein nahtloser Übergang zwischen den Abschnitten ermöglicht wird.

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen wird entsprochen.
2. Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein			
☐ Einnahme/Ertrag		☒ Auszahlung/Aufwand	
☒ Ergebnishaushalt		☒ Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:	8.000 €	Betrag einmalig:	160.000
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	500.000
		Investitions-Nr.:	195510-001
Kostenstelle:	511000	Kostenstelle:	551000
Kostenträger:	51100000	Kostenträger:	55100000
Sachkonto:	4291 und 4431	Sachkonto:	0960310
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig	☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung		Mittelübertragung	
Budget:		Budget:	

☐ Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
☒ Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
☐ Ja	☐ Ja, Kosten jährlich
☒ Nein	☒ Nein

Gäste/Sachverständige/r:	☐ Ja
	☒ Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
Thomas Echte	15.09.2022	Zustimmung	Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Johannes Lang	22.09.2022	Zustimmung	14.09.2020	BUA	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Eva-Britta Wind	15.09.2022	Zustimmung			
Ingo Beremann	26.09.2022	Zustimmung			
Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.					

Sachdarstellung:

Im Süden des bestehenden Gewerbegebiets „Neue Welt“ sollen weitere Gewerbeflächen für ansässige Gewerbetreibende geschaffen werden. Außerdem werden Teile des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Vorholz West Teil II“ in das Plangebiet aufgenommen, um einen nahtlosen Anschluss von Baufenster und Gewerbeflächen sicherzustellen. Im Laufe des Verfahrens hat sich das Plangebiet – im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung – durch die Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung deutlich vergrößert. Es sind interne Ausgleichsflächen im Osten des Plangebiets im Bereich der Rottum hinzugekommen sowie eine externe Ausgleichsfläche in Untersulmetingen.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Laupheim: Teilfläche 2692, Teilfläche 2697, Teilfläche 2880, Teilfläche 2908, 2908/3, Teilfläche 2908/6, Teilfläche 2908/30, 2910, 2910/1, 2913, 2928, 2931, 2932, Teilfläche 2934, 2935, 2935/1, 2937, 2937/3, 2938, 2940, 2945, Teilfläche 2946, Teilfläche 3025, Teilfläche 4715, Teilfläche 4715/1 und Teilfläche 4715/2. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 13,8 ha. Hinzu kommt die externe Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 925 und 926/2 der Gemarkung Untersulmetingen mit einer Fläche von 3,05 ha.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 28.09.2020 bis zum 30.10.2020 statt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.09.2020 um Stellungnahme bis zum 30.10.2020 gebeten. Anschließend wurden die eingegangenen Stellungnahmen gegen- und untereinander abgewogen und der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Die Art der baulichen Nutzung wurde klar definiert und es wurden Lärmkontingente festgesetzt. Zudem sind Flächen für

Ausgleichsmaßnahmen, Wald und Versorgungsanlagen, ein Regenrückhaltebecken, Gebiete für den Hochwasserschutz sowie Lärmschutzmaßnahmen hinzugekommen. Weitere Festsetzungen, Hinweise und örtliche Bauvorschriften sowie die Begründung wurden ergänzt. Im Textteil sind die Änderungen zur besseren Nachvollziehbarkeit eingefärbt. Die Abwägung und der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen kann dem Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Durch die Planung entsteht unter Einbeziehung aller Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen – dazu gehören beispielsweise sämtliche Grünflächen mit ihren Pflanzgeboten sowie die Ausgleichsflächen (Maßnahmen A1 bis A5) im Plangebiet – ein Ausgleichsdefizit von 221.275 Ökopunkten, welches nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann. Dieses Defizit wird über die Ökopunkte, die beim Bau des Regenrückhaltebeckens Schlaibach in Untersulmetingen generiert werden, als externe Kompensationsmaßnahme (Maßnahme A6, s. Umweltbericht Kapitel 9.3), ausgeglichen.

Für die Planung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, insbesondere für Maßnahme A1 Aufweitung der Rottum mit naturnaher Ufergestaltung, sind im Haushaltsjahr 2023 160.000 € Planungskosten sowie im darauffolgenden Jahr weitere 500.000 € für die Umsetzung eingestellt worden. Die Kosten wurden für die Mittelanmeldungen geschätzt. Zusätzlich stehen noch Schlussrechnungen für den Umweltbericht, die Artenschutz-Untersuchung und die Schallimmissionsprognose sowie die Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen aus, welche sich insgesamt auf rund 8.000 € belaufen. Die Mittel für den Bau des RRB Schlaibach in Untersulmetingen, sind über den Haushalt des Amts für Tiefbau und Umwelt abgebildet.

Anlagen:

Übersichtsplan

Geltungsbereich i. d. F. vom 13.09.2022

Bebauungsplan - Planteil i. d. F. vom 12.09.2022

Bebauungsplan - Textteil i. d. F. vom 14.09.2022

Spezielle artenschutzrechtl. Prüfung i. d. F. vom 06.09.2022

Umweltbericht i. d. F. vom 06.09.2022

Schalltechnische Untersuchung i. d. F. vom 14.09.2022

Abwägungsprotokoll der frühzeitigen Beteiligung i. d. F. vom 13.09.2022