

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	06.02.2023	öffentlich

Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9" - Projektvorstellung & Aufstellungsbeschluss

Kurzfassung:

Die Firma Uhlmann beabsichtigt den bestehenden Betriebsstandort in der Uhlmannstraße weiterzuentwickeln. Für die Umsetzung ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ erforderlich.

Beschlussvorschlag:

1. Die Darstellungen zur geplanten Weiterentwicklung der Firma Uhlmann werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird damit beauftragt, gemeinsam mit der Firma Uhlmann die Arbeiten für ein Bebauungsplanänderungsverfahren zur Realisierung des Vorhabens aufzunehmen.
3. Hierzu wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Bebauungsplanänderung „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen:		☒ Ja	☐ Nein
		☐ Einnahme/Ertrag	☒ Auszahlung/Aufwand
☒ Ergebnishaushalt			☐ Finanzhaushalt
Betrag einmalig:	13.000,- € (ggf. zuzüglich 40.000 €)		Betrag einmalig:
Betrag Folgejahre:			Betrag Folgejahr
			Abschreibung:
			Betrag Folgejahr:
			Investitions-Nr.:
Kostenstelle:	511000		Kostenstelle:
Kostenträger:	51100000		Kostenträger
Sachkonto:	4291 / 4431		Sachkonto:
☐ überplanmäßig	☐ außerplanmäßig		☐ überplanmäßig ☐ außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:			Mittelübertragung 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:	

Sachdarstellung:

Aus dem Masterplan wurden in den letzten Jahren bereits erste Maßnahmen, wie der Neubau Halle B, der Neubau Bürogebäude D6, der Neubau Parkhaus P6 sowie die Sanierung der Bürogebäude A1 und C4 umgesetzt. Ebenso ist das Parkhaus P7 aktuell in der Umsetzung.

Als nächster Baustein aus dem Masterplan ist das Projekt „Neubau Betriebsrestaurant – CEC“ (kurz: BR-CEC) umzusetzen. Im Rahmen des Projekts soll ein Ersatz-Neubau für die bestehende Kantine im Gebäude A1 geschaffen werden. Zudem soll das neue Gebäude die Schulungsbereiche (Topman-Trainings-Center) und das Thema Kundenerlebnis (Showroom, Veranstaltungen, etc.) beinhalten. Das Gebäude soll im

Bereich der Uhlmannstraße westlich des bestehenden Hauptgebäudes A1 auf der bisherigen Parkplatzfläche entstehen.

Städtebaulich soll durch die Maßnahme der Mittelpunkt der Firma Uhlmann am Werk 1 noch weiter gestärkt werden. Mittelfristig ist hierbei das Ziel, dass zwischen den Gebäuden der „Uhlmann-Campus“ entstehen kann und die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich verstärkt wird. Ebenso ist im Rahmen der weiteren Masterplanung vorgesehen, dass bei Bedarf die Bestandsgebäude durch zwei Übergänge an das neue Gebäude angebunden werden können. Hierzu sollen die Voraussetzungen geschaffen werden. In der beigefügten Präsentation sind ergänzende Angaben und Pläne enthalten.

Damit die Firma Uhlmann sich im vorgesehenen Umfang am Standort weiterentwickeln kann, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 7“ (rechtsverbindlich seit: 26.06.2004) notwendig. U. a. soll die bisher als Parkplatzfläche festgesetzte Fläche westlich der Uhlmannstraße in überbaubare Grundstücksfläche geändert werden, um so die Realisierung des Betriebsrestaurants sowie des Kundenerlebniscenters zu ermöglichen. In diesem Zuge werden auch alle weiteren Bausteine des Masterplans auf die Vereinbarkeit mit dem Bebauungsplan überprüft und ggf. Änderungen im Festsetzungskonzept vorgenommen. Daher umfasst der vorgeschlagene Geltungsbereich zunächst mehr Flächen, als für die Umsetzung des BR-CEC benötigt werden.

Um die benötigten Änderungen planungsrechtlich verankern zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 9“ erforderlich. Dieser wird ein Gewerbegebiet i. S. des § 8 BauNVO vorsehen. Zudem werden voraussichtlich Anpassungen und Änderungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche, der Geschossigkeit und der maximalen Gebäudehöhe in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Da mit dem Bebauungsplan Flächen, die vorher eine Mindernutzung durch Stellplätze erfahren haben, zu überbaubaren Flächen werden sollen, kann von einer Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung bzw. sonstige Maßnahme der Innenentwicklung) gesprochen werden. Daher soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Außerdem ist die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2584/1, 2589, 2615, 2621/1, 2622, 2622/1, 2625, 2626, 2628 (Teilfläche, Straße), 2676, 2676/3 und 2687/6 der Gemarkung Laupheim und liegt an der Uhlmannstraße im bestehenden Gewerbegebiet beim Stadtbahnhof. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 7,3 ha.

Für die Erstellung des Bebauungsplans und der dazugehörigen Untersuchungen fallen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 13.000,- € an. Davon entfallen rund 3.000,- € auf eine artenschutzrechtliche Begutachtung, 4.000,- € auf eine mögliche Lärmuntersuchung und weitere 4.000 € auf eine mögliche Vorprüfung des Einzelfalls (abhängig von der überbaubaren Fläche, die im Bebauungsplan festgesetzt wird). Für die öffentlichen Bekanntmachungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist mit weiteren Kosten in Höhe von rund 2.000,- € zu rechnen. Auf Grund der personellen Unterbesetzung des Stadtplanungsamtes wird derzeit geprüft, ob der Bebauungsplan an ein externes Planungsbüro vergeben wird. In diesem Fall würden, abhängig von der Größe des Plangebiets (s. HOAI), bis zu 40.000 € für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs anfallen.

Anlagen:

Übersichtsplan i. d. F. vom 02.01.2023

Geltungsbereich i. d. F. vom 02.01.2023

Projektübersicht i. d. F. vom 07.12.2022