

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Bauausschuss	06.05.2024	öffentlich

Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" - Abwägungs- und Auslegungsbeschluss

Kurzfassung:

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ mit örtlichen Bauvorschriften hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchlaufen. Die eingegangenen Stellungnahmen und die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Nun kann die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Umgriff des Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ mit örtlichen Bauvorschriften wird auf Grundlage des Geltungsbereichsplans vom 15.04.2024 angepasst.
2. Den Abwägungsvorschlägen wird entsprochen (Abwägungsbeschluss).
3. Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
4. 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 (Auslegungsbeschluss).

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Nein	
<input type="checkbox"/> Einnahme/Ertrag		<input checked="" type="checkbox"/> Auszahlung/Aufwand	
<input checked="" type="checkbox"/> Ergebnishaushalt		<input type="checkbox"/> Finanzhaushalt	
Betrag einmalig:	ca. 8.300,- €	Betrag einmalig:	
Betrag Folgejahre:		Betrag Folgejahr	
		Abschreibung:	
		Betrag Folgejahr:	
		Investitions-Nr.:	
Kostenstelle:	511000	Kostenstelle:	
Kostenträger:	51100000	Kostenträger	
Sachkonto:	4291 / 4431	Sachkonto:	
<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig	<input type="checkbox"/> überplanmäßig	<input type="checkbox"/> außerplanmäßig
Mittelübertragung Budget:		Mittelübertragung Budget:	

<input type="checkbox"/> Zuschuss beantragt bei:	voraussichtl. Höhe:
<input checked="" type="checkbox"/> Kein Zuschuss möglich	

Personalmehraufwand:	Zusätzliche Personalstellen:
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Gäste/Sachverständige/r:	<input type="checkbox"/> Ja
	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Name und Firma:	
Einladung durch:	

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	16.04.2024	Zustimmung			
Johannes Lang	18.04.2024	Zustimmung	12.09.22	BA / 2022/0149	Aufstellungsbeschluss
Eva-Britta Wind	17.04.2024	Zustimmung	10.10.22	BA / 2022/0165	Auslegungsbeschluss
Ingo Beremann	18.04.2024	Zustimmung			

Mitzeichnung wird manuell von der Geschäftsstelle Gemeinderat eingetragen.

Sachdarstellung:

Mit der angestrebten 8. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof“ werden Flächen für die Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet vorbereitet. Die beiden ortsansässigen Firmen Rentschler und Uhlmann streben eine Nutzung des derzeit als Parkierungstreifen genutzten Bereichs an, um Weiterentwicklungen am Standort zu ermöglichen. Hierzu ist im Einzelnen Folgendes vorgesehen:

Die Firma Rentschler Immobilien GmbH plant den Neubau einer betrieblichen Kindertagesstätte, die für Kinder der Belegschaft der Rentschler Biopharma SE genutzt werden soll. Die bestehende Kindertagesstätte befindet sich auf dem Betriebsgelände und kann nicht bedarfsgerecht erweitert werden. Sie soll durch einen Neubau auf dem Flst. 2676/2 der Gemarkung Laupheim (Uhlmannstraße) ersetzt werden.

Die Firma Uhlmann plant perspektivisch die Weiterentwicklung ihres Standortes an der Uhlmannstraße (Werk 1) über einen Masterplan, welcher kontinuierlich fortgeschrieben und an die Rahmenbedingungen angepasst wird. Als nächster Baustein aus dem Masterplan ist das Projekt „Neubau Betriebsrestaurant – CEC“ (kurz: BRCEC) 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.

Durch die Lage der beiden Vorhaben auf der westlichen Seite der Uhlmannstraße in direkter Nachbarschaft zueinander, wurde der Geltungsbereich für die Änderung 8 des Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof“ erweitert. Er umfasst jetzt vollständig den im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan

festgesetzten Parkierungsstreifen, wodurch durchgängige Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können. Der Geltungsbereich, der auch im beigefügten Plan ersichtlich ist, umfasst jetzt eine Fläche von rund 1,73 ha. Zum Flst. 2676/2 kommen im geänderten Geltungsbereich nun die Flurstücke 2584/1, 2589 (Teilfläche), 2676 (Teilfläche), 2676/1, 2676/3 und 2687/6 hinzu.

Mit der Änderung wird eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt. Derzeit mindergenutzte Flächen (Parkplätze) werden für hochwertige bauliche Anlagen und Gebäude planungsrechtlich vorbereitet. Als Kompensation für die entfallenden Stellplatzflächen wurden teilweise firmeninterne Parkhäuser errichtet. Dies trägt ebenfalls zum schonenden Umgang mit Boden und Fläche bei. Dementsprechend wird das Vorhaben als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den ursprünglich kleineren Planbereich fand in der Zeit vom 24.10.2022 bis einschließlich 25.11.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.10.2022 um Stellungnahme bis zum 25.11.2022 gebeten. Anschließend wurden die eingegangenen Stellungnahmen gegen- und untereinander abgewogen und der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften überarbeitet. Die Abwägung und der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen kann dem beigefügten Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Der Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften wurde mit Blick auf die eingegangenen Stellungnahmen weiterentwickelt und konkretisiert. Auch die Inhalte aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung konnten in den Planentwurf übernommen werden. Alle Änderungen und Anpassungen sind im beigefügten Textteil farblich markiert.

Nachdem die frühzeitige Beteiligung erfolgreich abgeschlossen ist, soll der überarbeitete Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften in die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie in die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gegeben werden. Hierzu werden der Bebauungsplanentwurf „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ mit örtlichen Bauvorschriften und sämtliche ergänzende Unterlagen für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht. Zusätzlich werden die Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange werden die Planunterlagen ebenfalls zur Anhörung zur Verfügung gestellt. Sollten keine Stellungnahmen mehr eingehen, die zu einer Änderung des Planentwurfs führen, können der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften jeweils durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Für den Bebauungsplan fallen noch Kosten für die öffentlichen Bekanntmachungen an, welche sich auf ca. 1.500 € belaufen werden. Für die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind ca. 4.800 € veranschlagt. Da der Bebauungsplan an ein externes Planungsbüro vergeben wurde, können außerdem noch Kosten für Nacharbeiten am Planentwurf entstehen. Hier ist ein Budget von 2.000 € eingeplant. Für die bereits erbrachten Leistungen am Bebauungsplan sind bereits 3.427,20 € (brutto) abgerechnet worden.

Anlagen:

Übersichtsplan

Geltungsbereich i. d. F. vom 15.04.2024

Bebauungsplan - Planteil i. d. F. vom 12.03.2024

Bebauungsplan - Textteil i. d. F. vom 16.04.2024

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung i. d. F. vom 12.04.2024

Abwägungsprotokoll (Frühzeitige Beteiligung) i. d. F. vom 15.04.2024