

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Datum	Sitzungsform
Gemeinderat	23.09.2024	öffentlich

## Bebauungsplan "Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8" - Abwägungs- und Satzungsbeschlüsse

---

### Kurzfassung:

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ wurde durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu keiner weiteren Änderung des Planentwurfs geführt. Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ und die örtlichen Bauvorschriften können somit als Satzungen beschlossen werden.

### Beschlussvorschlag:

1. Den vorgestellten Abwägungsvorschlägen wird entsprochen (Abwägungsbeschluss).
2. Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ werden gem. § 74 LBO als Satzung beschlossen (Satzungsbeschluss).

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <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:	1.300 €	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			
<b>Personalmehraufwand:</b>		<b>Zusätzliche Personalstellen:</b>	
<input type="checkbox"/> Ja		<input type="checkbox"/> Ja, Kosten jährlich	
<input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<b>Gäste/Sachverständige/r:</b>		<input type="checkbox"/> Ja	
		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Name und Firma:			
Einladung durch:			

Name	Datum	Zustimmung	Vorgängerbeschlüsse		
			Datum	Gremium/ Vorlage	Beschluss
Thomas Echte	06.09.2024	Zustimmung	12.09.22	BA/ 2022/0149	Aufstellungsbeschluss
Johannes Lang	10.09.2024	Zustimmung	10.10.22	BA/ 2022/0165	Auslegungsbeschluss
Eva-Britta Wind	09.09.2024	Zustimmung	06.05.24	BA/ 2024/0043	Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
Ingo Beremann	10.09.2024	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 Parkierungsstreifen 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“ 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.

Der Geltungsbereich, der auch im beigegefügt Plan ersichtlich ist, umfasst eine Fläche von rund 1,73 ha. Er beinhaltet die Flurstücke 2584/1, 2589 (Teilfläche), 2676 (Teilfläche), 2676/1, 2676/2, 2676/3 und 2687/6.

Mit der Bebauungsplanänderung 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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.09.2022 im Bauausschuss gefasst. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 10.10.2022 im Bauausschuss gefasst. Beide Beschlüsse wurden am 15.10.2022 in der Schwäbischen Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften wurde dem Bauausschuss am 06.05.2024 vorgestellt. Gleichzeitig wurde die öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 06.06.2024 in der Schwäbischen Zeitung öffentlich bekanntgemacht. Die Öffentlichkeit konnte den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom 14.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024 im Rathaus und im Internet einsehen und Stellungnahmen zur Planung eingeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.06.2024 um Stellungnahme bis zum 15.07.2024 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gegeneinander und untereinander abgewogen und können dem beiliegenden Abwägungsprotokoll entnommen werden. Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen ist keine weitere Anpassung des Bebauungsplanentwurfs bzw. der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Es wurden lediglich redaktionelle und klarstellende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen (orange gekennzeichnet). So wurden die Hinweise ergänzt, unter Ziff. 1.6.1 eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz des Grauschnäppers festgesetzt sowie unter Ziff. 1.6.5 eine direkte Beleuchtung von Gehölzbeständen untersagt.

Der Bebauungsplan „Industriegebiet beim Stadtbahnhof Änderung 8“ mit örtlichen Bauvorschriften hat das Aufstellungsverfahren somit erfolgreich durchlaufen. Der Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften können nun jeweils als Satzung beschlossen werden. Anschließend werden die Satzungsbeschlüsse in der Schwäbischen Zeitung gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht, wodurch der Bebauungsplan bzw. die örtlichen Bauvorschriften rechtswirksam werden. Die Abwägungsergebnisse werden den jeweiligen Verfassern der Stellungnahmen mitgeteilt.

Für den Bebauungsplan fallen noch Kosten für die Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse in Höhe von ca. 800,- € an. Da der Bebauungsplan an ein externes Planungsbüro vergeben wurde, können außerdem noch Kosten für Ausfertigung des Planentwurfes entstehen. Hier ist ein Budget von 500,- € eingeplant. Für die bereits erbrachten Leistungen am Bebauungsplan sind bereits 3.427,20 € (brutto) abgerechnet worden. Die Kosten für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beliefen sich auf 4.838,54 € (brutto).

#### **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 17.07.2024

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung i. d. F. vom 12.04.2024

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

Abwägungsprotokoll (Öffentliche Beteiligung) i. d. F. vom 17.07.2024