

2020/704/610-01-02

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



Bebauungsplan "Am Zunderbaum, 1. Änderung", Gemarkung Erbach-Reiskirchen - Entwurf

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Entscheidung)	31.03.2022	Ö

Beschlussvorschlag

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Zunderbaum, 1. Änderung“ wird gebilligt.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt

Der Stadtrat hat am 12.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Zunderbaum, 1. Änderung“ beschlossen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Gelände einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

Die Umnutzung der Flächen entspricht auch den landesplanerischen Vorgaben, welche für den besagten Bereich ein Vorranggebiet für Gewerbe (VG) ausweisen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Grundsätzlich sollen brachgefallene Gewerbe- und Industrieflächen sowie Konversionsflächen in VG vorrangig wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Das Bebauungsplanverfahren wird im regulären Verfahren einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant die oben genannten Flächen mit einem

Gewerbegebiet und kann demnach nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan wird daher für den Bereich des Plangebietes im Parallelverfahren geändert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 30.10.2019 bis zum 02.12.2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 23.10.2019 frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde gemeinsam für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Das Ergebnis ist in einer Tabelle (Anhang) dargestellt. Es wurden Hinweise vorgebracht, welche in die Planunterlagen aufgenommen wurden. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) wurde ein Lärmgutachten sowie ein Hydrogeologisches Gutachten für das Plangebiet erstellt.

Da das Hydrogeologische Gutachten aufgrund des geplanten Vorhabens „Tankstelle“ erstellt werden musste und diese Nutzung nun nach der Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss am 17. März ausgeschlossen wurde, ist das Hydrogeologische Gutachten obsolet und damit nicht mehr Gegenstand der Planung.

Das im Bau- und Umweltausschuss am 27.08.2020 geforderte und daraufhin erstellte Verkehrsgutachten für die Nutzung „Tankstelle“ ist ebenfalls mit Ausschluss dieser Nutzung hinfällig und wird somit nicht weiter in der Planung betrachtet.

Das Schalltechnische Gutachten für das Gewerbegebiet behält seine Gültigkeit.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zur letzten Beratung im Bau- und Umweltausschuss am 17. März zusätzlich zum Ausschluss von Tankstellen auch festgesetzt, dass Einzelhandelseinrichtungen im Bebauungsplan unzulässig sind.

Weiterhin wurden Festsetzungen zum Begrünen von Stellplätzen und zum Ausschluss von Schottergärten ergänzt.

Anlage/n

- 1 Übersichtskarte (öffentlich)
- 2 Planzeichnung (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Umweltbericht (öffentlich)

- 5 Schalltechnisches Gutachten (öffentlich)
- 6 Kurzsynopse (öffentlich)