Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung
der Stadt Gundelsheim

Gundelsheim
Deutschordensstadt
am Neckar

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	14.12.2022	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2022/210

Bebauungsplan "Ehemaliges Konservengelände", nach § 13 a BauGB mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, Gemarkung Gundelsheim
- Beratung und Beschlussfassung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) BauGB
- Billigung des Planentwurfs und Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB

Sachverhalt:

Schon seit langem bemüht sich die Stadt Gundelsheim das zuvor gewerbliche genutzte, seit Jahren leerstehende Areal der ehemaligen Konservenfabrik Kühne im Sinne einer innerörtlichen Flächenaktivierung einer neuen Nutzung zuzuführen. 2020 wurde das Areal an eine Investorengruppe veräußert und mittlerweile wurde durch die „db-Lohgraben Projekt GmbH“ ein Konzept zur Errichtung von zwei Wohngebäuden unter teilweisem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz entwickelt.
Das Konzept entspricht den Zielen der Stadtentwicklung und wird daher von der Stadt Gundelsheim unterstützt. Die Realisierung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage erforderlich.

Ziel der Planung ist es im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung eine Wohnbebauung durch Reaktivierung einer innerörtlichen Gewerbebrache zu ermöglichen. Hierfür sollen zwei Wohngebäude mit integrierter Kindertagesstätte entstehen. Zudem wird mit dem Projekt eine Aufwertung der Stadteingangssituation unter Erhalt des stadtbildprägenden Backsteingebäudes angestrebt.

Das Plangebiet befindet sich südlich der historischen Altstadt und der neuen Stadteinfahrt über die Brücke der K 2159.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den zuerst genannten Verfahrenserleichterungen „Verzicht auf Umweltprüfung und -bericht“ wird Gebrauch gemacht. Zur Vorabklärung der Grundzüge der Planung und der planungsrelevanten Belange fand aber eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit statt.

Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 20.10.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften samt Anlagen gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB freigegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung des ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurfs „Ehemaliges Konservengelände“ in der Zeit vom 08.11.2021 bis 10.12.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im gleichen Zeitraum und wurden hierzu am 28.10.2021 direkt angeschrieben.

Die eingegangenen Stellungsnahmen und der Abwägungsvorschlag hierzu sind als Anlage beigefügt.

Auf Grundlage dieser Stellungnahmen wurden die Entwurfsunterlagen überarbeitet. Das Lärmgutachten befindet sich aktuell noch in Fertigstellung, entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz werden bis zur Sitzung noch ergänzt. Der Planentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung ist der Vorlage beigefügt (siehe Anlage).

Frau Melanie Cunningham vom Büro IFK-Ingenieure aus Mosbach wird in der Sitzung anwesend sein und die Planung vorstellen und eingehend erläutern.

Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat beschließt die Behandlung und Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Behandlungsvorschlags des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure.**

2. **Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Ehemaliges Konservengelände“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung und gibt diesen für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 (2) BauGB frei.**

Anlagen:

3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 1 - Begründung
3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 2a - Bebauungsplan zeichnerischer Teil
3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 2b - Bebauungsplan textlicher Teil
3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 3 - Fachbeitrag Artenschutz
3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Behandlung Anregung frühz. Beteiligung