Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung
der Stadt Gundelsheim

Gundelsheim
Deutschordensstadt
am Neckar

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	15.11.2023	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2023/419

Bebauungsplan „Ehemaliges Konservengelände„ im Stadtteil Gundelsheim
-Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
-Billigung des überarbeiteten Planentwurfs vom 25.10.2023 und Freigabe für die erneute Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 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.

In der Gemeinderatsitzung am 20.01.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Konservengelände“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. In gleicher Sitzung

wurde der Vorentwurf gebilligt und beschlossen, diesen zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB freizugeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Planauslegung in der Zeit vom 08.11.2021 bis einschließlich 10.12.2021.

In der Gemeinderatsitzung am 01.02.2023 wurden die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt und der Bebauungsplanentwurf gebilligt und zur Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB freigegeben. Die Offenlegung erfolgte im Zeitraum vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023.

Ergebnis der Offenlegung

Während der Beteiligung der Bürger sind keine Anregungen oder Bedenken der Öffentlichkeit eingegangen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen vorgenommen. Der zeichnerische und textliche Teil der Planunterlagen sowie die Begründung wurden in einigen Punkten redaktionell geändert und klarstellend ergänzt:

- Anpassung der Begründung zum Thema Starkregen und Hochwasserschutz,
- Redaktionelle Anpassungen in allen Planunterlagen.

Es wurden folgende wesentliche Änderung am Planentwurf vorgenommen:

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in ein Urbanes Gebiet,
- Anpassung der Festsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der Überarbeitung der als Anlage beigefügten Lärmimmissionsprognose.

Die Überarbeitung des Planentwurfs mit der wesentlichen Änderung macht eine erneute (beschränkte) Offenlegung erforderlich. Innerhalb der zeitlich verkürzten Auslegungsfrist können dabei Stellungnahmen nur zu den oben angeführten wesentlichen Änderungen vorgebracht werden.

Der Entwurf der Planänderung mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung wurde vom Ingenieurbüro IFK-Ingenieure aus Mosbach entsprechend überarbeitet.

Der Fachbeitrag Artenschutz, welche durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ aus Mosbach erstellt wurde, wurde überarbeitet und den Planunterlagen beigefügt. Die Lärmimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft „BBI – Bayer Bauphysik“, wurde ebenfalls überarbeitet und den Planunterlagen beigefügt. Weiterhin wurde eine Starkregenbetrachtung durch das Ingenieurbüro „BIT-Ingenieure“ erstellt und den Planunterlagen beigefügt.

Frau Jürgen Glaser 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 Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen entsprechend des Behandlungsvorschlags des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure.
2. Der Gemeinderat billigt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans „Ehemaliges Konservengelände“ mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Fassung vom 25.10.2023 sowie die durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner + Simon Ingenieure“ und der Ingenieurgesellschaft „BBI – Bayer Bauphysik“ und dem Ingenieurbüro „BIT-Ingenieure“, erstellten Fachgutachten und gibt diese zur erneuten Offenlegung nach § 4a Abs. 3 BauGB frei. Diese wird in Form einer beschränkten

Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu den oben aufgeführten wesentlichen Änderungen durchgeführt.

Anlagen:

3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 1 - Begründung (1)
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 - Anlage 4 - Lärmimmissionsprognose
3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 5 - Starkregenbetrachtung
3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Behandlung Anregungen Offenlegung
3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Hinweis zur DIN 4109-1
3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Umweltbezogene Stellungnahmen