

# Sitzungsvorlage

## zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	28.02.2024	Entscheidung

**Vorlage Nr.: 2024/017**

**Bebauungsplan „Ehemaliges Konservengelände,, im Stadtteil Gundelsheim**  
**-Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten**  
**Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**  
**- Zustimmung zum Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages für die vorgezogenen**  
**Ausgleichsmaßnahmen**  
**-Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Erlass örtlicher Bauvorschriften**  
**gemäß § 74 LBO**

### 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 machte eine erneute (beschränkte) Offenlegung erforderlich. Innerhalb der zeitlich verkürzten Auslegungsfrist vom 27.11.2023 bis 11.12.2023 konnten 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.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4a Abs.3 BauGB kann der Bebauungsplanentwurf des Bebauungsplans „Ehemaliges Konservengelände“ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Von dem für die umweltplanerischen Leistungen beauftragten Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner und Simon Ingenieure GmbH aus Mosbach wurde der Entwurf eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Sicherung der durchzuführenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgearbeitet und mit dem Landratsamt Heilbronn und der Stadt abgestimmt (Anlage).

Frau Melanie Cuningham vom Büro IFK-Ingenieure aus Mosbach wird in der Sitzung anwesend sein und für Rückfragen zur Verfügung stehen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die Behandlung und Abwägung der während der erneuten Offenlegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend dem Behandlungsvorschlag des Ingenieurbüros IFK-Ingenieure.
2. Dem Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Sicherung der durchzuführenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF-Maßnahmen mit dem Landratsamt Heilbronn laut Anlage wird zugestimmt.
3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und den Erlass örtlicher Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für dieses Plangebiet als Satzung.

### **Anlagen:**

- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - 1 Behandlung Anregungen erneute Offenlegung
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - 2 OerV\_EhemKonservengelände\_Gundelsheim
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 1 - Begründung (2)
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 2a - Bebauungsplan zeichnerischer Teil (1)
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 2b - Bebauungsplan textlicher Teil (1)
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 3 - Fachbeitrag Artenschutz (1)
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 4 - Lärmimmissionsprognose (1)
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 5 - Starkregenbetrachtung (1)
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Anlage 5 - Starkregenbetrachtung (1) - Druckauftrag
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Hinweis zur DIN 4109-1 (1)
- 3594 BP Ehemaliges Konservengelände - Satzungsblatt