

Sitzungsvorlage

zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	27.03.2024	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2024/041

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Offenauer Weg II" in Gundelsheim mit Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, Gemarkung Gundelsheim - Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Zur Sicherung der gewerblichen Entwicklung, verbunden mit der Sicherung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet, sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gebietsumsetzung geschaffen werden.

Die Gewerbeentwicklung hat sich über die letzten Jahrzehnte positiv vollzogen. Hierfür ist sicher die Lagegunst in der Randzone um den Verdichtungsraum Heilbronn und die Anbindung über die B27 und Nähe zur A6 förderlich. Die im Flächennutzungsplan 1992 ausgewiesene Gewerbeflächen sind mittlerweile vollständig umgesetzt. Raum für großflächige Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen ist nicht mehr vorhanden. In dem in den vergangenen Jahren umgesetzten und bereits aufgesiedelten Gewerbegebiet "Offenauer Weg" im Süden von Gundelsheim konzentriert sich die gewerbliche Entwicklung.

Am Standort ist gemäß Regionalplan Heilbronn-Franken der auf Gemarkung der Stadt Gundelsheim ausgewiesene Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung. Das Vorranggebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans gebietsscharf dargestellt und im Flächennutzungsplan 2038 übernommen.

Der Flächenumfang umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha und wird nach Norden durch das Gebiet 'Offenauer Weg', nach Osten mit der Heilbronner Straße, nach Süden mit einem Feldweg und nach Westen durch die angrenzende Bahntrasse begrenzt. Die einbezogenen Wegegrundstücke an den Gebietsrändern sind gegebenenfalls für die Erschließung erforderlich.

Im Geltungsbereich sind folgende Flurstücke vollständig mit den Nummern (von Osten) 5879, 5882, 5883, 5884, 5885, 5886, 5887, 5888, 5889, 5890, 5891, 5892, 5893, 5894, 5895, 5896, 5897, 5898, 5899, 5900, 5901, 5902, 5903, 5904, 5905, 5906, 5907, 5908 sowie die Wegeflurstücke Nrn. 5881, 5930 und die Teilfläche Flurstück Nrn. 5880 (Heilbronner Straße) und 5914 (Rebweg) einbezogen.

Der Aufstellungsbeschluss umfasst zunächst einen Geltungsbereich über die gesamte Fläche der Flächennutzungsplandarstellung. Es ist eine bedarfsgerechte Erschließung in Abschnitten geplant; derzeit ist jedoch noch nicht absehbar, in welchen räumlichen Abschnitten die Gebietserschließung, abhängig von der Flächenmobilisierbarkeit und -verfügbarkeit, erfolgen kann.

Zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung im Geltungsbereich selbst und in Abstimmung zu angrenzend bestehender Nutzungen ist zunächst einer Gesamtbetrachtung

erforderlich. Hierzu werden u.a. bezüglich Immissionsschutz, bestehende Schutzgebiete und Artenschutz vertiefende Untersuchungen erforderlich und entsprechende Fachgutachten aufgestellt.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 10 BauGB. Zur Darstellung der allgemeinen Zwecke und Ziele wird ein Planvorentwurf erstellt, der in einem nächsten Schritt durch den Gemeinderat gebilligt werden wird. Die Öffentlichkeit wird dann mit diesem Planvorentwurf über die Planungsziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet werden und wird sich hierzu im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung äußern können.

Die Lage des Plangebiets und dessen Geltungsbereich ist in dem als Anlage 1 beigefügten Abgrenzungsplan des Büros Wick + Partner aus Stuttgart vom 11.03.2024 dargestellt.

Herr Michael Schröder von Wick + Partner aus Stuttgart wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage des Abgrenzungsplans (Anlage 1) des Büros Wick + Partner aus Stuttgart vom 11.03.2024 soll der Bebauungsplan „Offenauer Weg II“, Gemarkung Gundelsheim nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss soll öffentlich bekannt gemacht werden.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das planungsrechtliche Verfahren durchzuführen.

Anlagen:

240311_BP_GE_OffenauerWegII_Abgrenzung