



Bebauungsplan "Änderung Gewerbegebiet Münster" - Auslegungsbeschluss

Sachverhalt

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,4 km südöstlich der Stadtmitte im Randbereich des Kochertales und ca. 300 m südlich des Stadtteiles Münster mit Anbindung an die Bundesstraße B 19.

Das Plangebiet betrifft das Flurstück 269/6 sowie Teilflächen der Flurstücke 269/2, 269/4, 269/5, 269/7 (Julius-Wizemann-Ring), 269/8 und 269/17 der Flur 2 (Münster) der Gemarkung Unterrot.

Die Flächen befinden sich teilweise in privatem und teilweise in öffentlichem Eigentum und sind im Zuge des Verfahrens an einen Gewerbetreibenden zusammenhängend veräußert worden.

Die Flächen des Plangebiets sind bereits planungsrechtlich als Gewerbe- und Verkehrsflächen ausgewiesen. Der bauliche Ringschluss der Straße „Julius-Wizemann-Ring“ ist im Geltungsbereich aber noch nicht endgültig erfolgt. Im Hinblick auf die seinerzeit vorgesehene Grundstücksaufteilung war im Gebiet eine sukzessive Entwicklung und Erschließung der Flächen vorgesehen, um dem jeweils aktuellen Nachfragebedarf gerecht zu werden. Das Plangebiet umfasst somit die letzte noch verbleibende zusammenhängende Gewerbefläche im Bereich des Gewerbegebiets Münster.

Durch die Größe der Gewerbefläche von ca. 4,0 ha ist das Plangebiet für die Ansiedlung eines bereits in Gaildorf ansässigen größeren Gewerbebetriebs interessant, der hier verschiedene Standorte zusammenführen und somit seine betriebsinternen Prozesse optimieren möchte. Ziel der Bebauungsplan-Änderung ist es den Anforderungen eines solchen Unternehmens gerecht zu werden und eine Ansiedlung an diesem Standort zu ermöglichen. Dadurch können wohnort-nahe Arbeitsplätze erhalten und ggf. auch neue geschaffen werden. Dabei sollen die Festsetzungen so angepasst werden, dass hier eine zukunftsfähige und nachhaltige Nutzung der Gewerbeflächen sichergestellt werden kann. Hinsichtlich der genannten Ziele besteht daran auch ein öffentliches Interesse.

Durch die Planung sollen die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung weiterentwickelt werden. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der

Nachverdichtung und damit auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Gaildorf.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

1. Das Plangebiet ist Teil des Gewerbegebiets Münster und bereits teilweise erschlossen.
2. Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Gewerbegebiet sowie Verkehrsflächen.
3. Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² zusätzlicher Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird die zulässige überbaubare Grundfläche aber nicht erhöht.
4. Der Aspekt der nachhaltigen Nutzung ist in der vorliegenden Planung maßgebend, da mit den vorgesehenen Festsetzungen die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der bereits planungsrechtlich ausgewiesenen und teilweise erschlossenen Gewerbegebietsflächen geschaffen wird. Im Hinblick auf den bereits vorliegenden Bestandsbebauungsplan werden gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB sind hier also erfüllt.

Unter diesem Aspekt wird der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Mit dem Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Plangebiets und dient dadurch der Erhaltung und Förderung des Gewerbebestandes Gaildorf. Dafür ist vorgesehen, dass die bisher als Verkehrsflächen zum Ringschluss des Julius-Wizemann-Rings vorgesehenen, aber baulich noch nicht realisierten Flächen, zukünftig als zusammenhängendes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung werden auch die Baugrenzen und die möglichen Gebäudekubaturen an aktuelle Anforderungen angepasst. In diesem Zuge werden zudem die gestalterischen Festsetzungen im Gebiet soweit erforderlich fortgeschrieben. Insgesamt trägt die Planung durch die nachverdichtete Nutzung bereits planungsrechtlich ausgewiesener Gewerbeflächen auch den Zielen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsinhalte zu Grunde gelegt:

1. Festsetzung zukünftig als zusammenhängendes Gewerbegebiet.
2. Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.
3. Geringfügige Anpassung von Festsetzungen, sofern dies für die städtebaulichen Ziele erforderlich ist.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2019 auch bereits den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Von Seiten der Stadtverwaltung Gaildorf wurde das Büro LK&P Ingenieure, Mutlangen, mit der Erstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung (siehe Anlage Lageplan) und hat sich gegenüber der Abgrenzung aus dem Aufstellungsbeschluss nicht verändert.

Mit dem jetzt zu fassenden Auslegungsbeschluss wird die Bauleitplanung der Öffentlichkeit vorgestellt. Dafür ist der Bebauungsplanentwurf in der heutigen Sitzung festzustellen. Gleichzeitig ist die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zu beauftragen.

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Änderung Gewerbegebiet Münster“ des Büros LK&P Ingenieure, Mutlangen, in der Fassung vom 25.03.2020 wird festgestellt. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet die zeichnerischen Festsetzungen und die textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Anlage Lageplan und Anlage Textteil). Dem Bebauungsplan sind weiter die Begründung in der Fassung vom 25.03.2020 (Anlage Begründung) sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros BGU Baugrunduntersuchung, Geoinformationen, Umweltmanagement vom 13.06.2009 (Anlage Geologisches Gutachten) beigefügt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplan „Änderung Gewerbegebiet Münster“ wird öffentlich ausgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Anlage Lageplan

Anlage Textteil

Anlage Begründung

Anlage Geologisches Gutachten