

Datum: 02.02.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 621.41
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bebauungsplanverfahren "Heinrich-Otto-Straße - Erweiterung Ost"
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften
- Billigung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemeinderat 20.02.2018 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan vom 08.02.2018
- Legende
- Textteil vom 08.02.2018
- Begründung vom 08.02.2018
- Umweltbericht - Vorstufe vom 07.02.2018
- Habitatpotenzialanalyse vom 07.02.2018
- Schallimmissionen - Stellungnahme vom 16.01.2018
- Geotechnischer Bericht vom 23.01.2018

Kommunikation:

Priorität B: Bürgermeister und Amtsleiter sind vom Sachbearbeiter aktiv zu informieren. Der Gemeinderat erhält die Informationen auf Wunsch ebenfalls, jedoch sollte hier nicht die Erwartungshaltung entstehen, dass Gemeinderäte über jeden Schritt der Verwaltung im Detail Bescheid wissen müssen. Beteiligte / Betroffene und die Öffentlichkeit werden über das Ergebnis informiert

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnah men in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz üpl / apl		

	Gesamt		
--	--------	--	--

Beschlussvorschlag:

1. Für den im zeichnerischen Teil des Vorentwurfes für den Bebauungsplan vom 08.02.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ aufgestellt.
2. Zusammen mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO mit der Bezeichnung „Heinrich-Otto-Straße – Erweiterung Ost“ aufgestellt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.02.2018 wird gebilligt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird in Form einer öffentlichen Planauslegung durchgeführt.

Sachdarstellung:

1. Anlass der Planung:
Das bestehende Betriebsgelände der Firma Nagel im Bereich des Bebauungsplanes „Heinrich-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 05.02.1999, ist derzeit vollständig ausgenutzt. Verschiedene Waren können nicht auf dem Betriebsgelände gelagert werden. Es müssen externe Außenlager beansprucht werden. Darüber hinaus ist eine Erweiterung des Konfektionierbereiches erforderlich, um aktuelle Kundenanforderungen erfüllen zu können. Um den Standort in Reichenbach und die damit verbundenen Arbeitsplätze erhalten zu können, müssen die notwendigen Erweiterungen aus betriebsorganisatorischer und wirtschaftlicher Sicht kurzfristig und soweit möglich in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden Betriebsgelände erfolgen. Dadurch können insbesondere Transportfahrten für die Waren und Betriebsfahrten für Mitarbeiter zu den Außenlagern entfallen. Nach verschiedenen Erweiterungsüberlegungen u.a. im Bereich Talbach und auf Gemarkung Hochdorf, die nicht umsetzbar sind, ist nun die Erweiterung östlich des bestehenden Betriebsgeländes im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung vorgesehen. Dieser Bereich ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Daher muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
2. Ziele und Zwecke der Planaufstellung:
Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Heinrich-Otto-Straße“. Dabei soll insbesondere auf die aufgrund angrenzender Nutzungen bestehenden Abstandsregelungen geachtet werden.
3. Ziele der Raumordnung, Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Rechtsverhältnisse:
Regionalplanung:
Der Regionalplan der Region Stuttgart weist bezüglich der Freiraumstrukturen im Planbereich keine Festlegungen auf, die einer Bebauung widersprechen.
Flächennutzungsplan:
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zur Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes muss eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Gemeindeverwaltungsverband Reichenbach an der Fils zuständig. Es ist vorgesehen, die Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen.

Bebauungsplan:

Der vorgeschlagene Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlappt sich im westlichen Planbereich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Heinrich-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 05.02.1999. Die Teileinbeziehung des bestehenden Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine direkt an den Bestand anschließende Bebauung zu ermöglichen. Im Überlappungsbereich ersetzt der neu aufzustellende Bebauungsplan die bisherigen Festsetzungen.

4. Plankonzeption:

Aus betrieblichen Gründen müssen das Hochregallager und der Bereich für die Konfektionierung erweitert werden. Diese Erweiterung ist im direkten Anschluss an die bestehenden Gebäude mit einer Höhe von 20m vorgesehen. Die Erweiterung greift in den bislang bestehenden Mitarbeiterparkplatz östlich des Betriebsgeländes ein, der damit künftig entfällt. Darüber hinaus soll infolge der Betriebserweiterung die LKW- Zu- und Abfahrt auf dem Betriebsgelände umorganisiert werden. Dadurch entfallen weitere Stellplätze auf dem Betriebsgelände. Für die entfallenden Stellplätze muss daher Ersatz geschaffen werden. Dies ist durch die Erstellung eines Parkhauses vorgesehen.

Der Bebauungsplan setzt die Plankonzeption für die Erweiterungsabsichten um. Die Festsetzungen orientieren sich in weiten Teilen sinngemäß am bestehenden Bebauungsplan „Heinrich-Otto-Straße“, rechtskräftig seit 05.02.1999. Aufgrund der angrenzenden Fils und der K1206 sind verschiedene Bauabstände einzuhalten. Es erfolgte hierzu eine Abstimmung mit den betreffenden Behörden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischem Teil, Textteil und Begründung liegt der Drucksache bei.

5. Weiterer Verfahrensablauf:

Es wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchzuführen. Dies bedeutet, dass die Beteiligungsrunden für beide Verfahren gemeinsam durchgeführt werden.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch den Gemeindeverwaltungsverband durchgeführt. In öffentlicher Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft am 19.03.2018 soll über die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf Beschluss gefasst werden.

Auf Basis der Vorentwürfe kann nach Beschlussfassung der Verbandsversammlung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowohl für die Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplan parallel durchgeführt werden.