

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2017/235

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	18.01.2018	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	29.01.2018	Beschlussfassung			

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Kapuzinerstraße 12"

I. Beschlussantrag

Für das im Lageplan-Nr. 16-011 vom 16.06.2016 gekennzeichnete Gebiet wird das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Kapuzinerstraße 12“ auf der Grundlage von § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Die Firma Biechele Stahl- und Eisenwaren GmbH & Co. KG, Kapuzinerstraße 12, möchte ihre Produktionsabläufe optimieren und hierfür eine zusätzliche Halle errichten. Hierzu liegen ein Bauungskonzept und ein darauf abgestimmtes Lärmgutachten vor. Da erst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes geschaffen werden müssen, hat die Firma Biechele einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB hat die Stadt über den Antrag zu entscheiden. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag nachzukommen und das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Im öffentlichen Verfahren werden insbesondere die Aspekte Lärmschutz und Hochwasserschutz abzarbeiten sein.

2. Bauungskonzept

Die Firma Biechele möchte quergestellt zum Wolfental eine größtenteils offene Fertigungs- und Lagerhalle mit den Maßen 55m x 25m x 12m (Breite/Tiefe/Höhe) errichten. Die bestehende Eingrünung ist sowohl für das Ortsbild als auch die nachbarliche Akzeptanz des Betriebes wichtig und soll daher erhalten werden.

3. Planerfordernis

Für den Planbereich gelten zwei Bebauungspläne: Für das Betriebsgelände gilt bislang der nicht-qualifizierte Ortsbauplan „162 Wolfental-Süd“ (1957), der lediglich überbaubare Grundstücksflächen festlegt. Der Bereich der geplanten Halle ist im Bebauungsplan „204-1 Riedlinger-Straße-Süd-Wolfental“ (1966) als nicht überbaubare Fläche, Fußweg sowie Fläche für Regenwasser festgesetzt.

Der Betrieb befindet sich zudem in einer Gemengelage zwischen dem Gewerbegebiet Wolfental und den Wohnnutzungen südlich der Riedlinger Straße. Das Areal befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet und wird bei einem fünfzigjährigen Hochwasser teilweise, bei einem hundertjährigen Hochwasser ganz überflutet.

Die Firma Biechele hat einen Lärmgutachter eingeschaltet, der sowohl die Bestandssituation als auch die geplante Umstrukturierung des Betriebes untersucht hat. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Erweiterungsabsicht der Firma Biechele unter Berücksichtigung einer 5 Meter hohen Lärmschutzwand im Norden mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich wäre.

In Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen nur ausnahmsweise und unter Auflagen zulässig (hochwasserangepasste Bauweise, Retentionsausgleich etc.). Die zuständige untere Wasserbehörde hat in Vorgesprächen signalisiert, dass die Ausnahmevoraussetzungen aufgrund der konkreten Erweiterungsabsicht eines bestehenden Betriebes vorliegen.

4. Planungsziele

Die Planung dient der Standortsicherung des bestehenden örtlichen Betriebes Biechele. Der auf das konkrete Vorhaben zugeschnittene vorhabenbezogene Bebauungsplan soll aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage des Grundstücks (Hochwasser, Kaltluftschneise, Ortsbild, Naherholung etc.) und des grundsätzlich bestehenden Konfliktpotenzials zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnachbarschaft keine anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Im Detail sollen die nachfolgenden Planungsziele verfolgt werden:

- Sicherstellen einer Verträglichkeit mit benachbarten Nutzungen
- Einfügen des Baukörpers in das Ortsbild unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse
- Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserabflusses im Falle eines Hochwassers sowie des Kaltluftabflusses
- Erhalt und Verbesserung der Gebietseingrünung sowie Sicherung des Gewässerrandstreifens

Da der Bebauungsplan auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten wird, wäre im Falle einer künftigen Nutzungsänderung neues Planungsrecht erforderlich. Die Stadt hätte zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit, vor dem Hintergrund der städtebaulich sensiblen Lage neue planerische Zielsetzungen zu formulieren.

5. Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Erweiterungsbereich bereits intensiv durch die gewerbliche Nutzung vorgeprägt ist. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, gleichwohl werden jedoch die Auswirkungen der Planung bewertet und in der Begründung dokumentiert.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zur besseren Bürgerinformation und zur Gewinnung aller planungsrelevanten Grundlagen und Anregungen wird trotzdem eine zweistufige Bürger- und Trägerbeteiligung vorgeschlagen. Der Allgemeinheit wird Gelegenheit gegeben, sich beim Stadtplanungsamt über die Planung zu informieren und sich dazu zu äußern. Über das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wird den Gremien zum Billigungsbeschluss berichtet.

Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Biberach. Dieser wird im Verlauf des Verfahrens abgestimmt und liegt spätestens zum Satzungsbeschluss vor.

6. Kostentragung

Die Firma Biechele Stahl- und Eisenwaren GmbH & Co. KG trägt sämtliche Planungs- und Durchführungskosten. Zur Umsetzung der Planung ist ein Verkauf einer Teilfläche des städtischen Flurstücks 376/1 an den Vorhabenträger erforderlich, zudem trägt dieser die Kosten für die Verlegung des im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanals. Der hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet erforderliche Retentionsausgleich kann über bereits umgesetzte städtische Maßnahmen erfolgen, hierfür fällt ein finanzieller Ausgleich an.

C. Christ

Anlagen

Die Anlagen 3 und 4 werden nur den Fraktionen (je 1 Exemplar) zur Verfügung gestellt.

- 1 - Abgrenzungsplan
- 2 - Antrag Fa Biechele Stahl- und Eisenwaren
- 3 - Bebauungskonzept
- 4 - Schallgutachten