

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 29.06.2015

Drucksache Nr. **2015/155**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 16.06.2015
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Teilbebauungsplan "Gewerbegebiet Haid" - 2. Änderung im beschleunigten Verfahren; Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplans abgegebenen Stellungnahmen entsprechend der Anlage vom 15.06.2015 berücksichtigt. Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden entsprechend der Abwägungsvorschläge in der Anlage. In Anbetracht der Geringfügigkeit der Änderungen im Planentwurf wird auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet.
2. Der Gemeinderat beschließt nach § 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) die 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“ sowie nach § 4 GemO in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften als Satzung.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat am 16.03.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Teilbebauungsplans „Gewerbegebiet Haid“ gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Planauslage vom 7. April bis 8. Mai 2015. Parallel wurden die Behörden gehört. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen eingereicht.

Entsprechend der beigegeführten Abwägungstabelle wurden von den Behörden insbesondere folgende Stellungnahmen abgegeben:

Das Regierungspräsidium Tübingen hat zur festgesetzten zulässigen Gesamtverkaufsfläche für den Baumarkt Stellung genommen. Entsprechend den Ausführungen des

Regierungspräsidiums wurde die Verkaufsfläche auf nunmehr 12.070 m² berichtigt.

Das Bau- und Gewerbeamt des Landratsamts hat ausgeführt, dass die Festsetzungen zum Schallschutz nicht hinreichend bestimmt seien. Die Festsetzungen zu den flächenbezogenen Schalleistungspegeln wurden aus dem Bebauungsplan „Haid und Gewerbegebiet Haid“ übernommen. Die Anpassung der Kontingentierung auf der Grundlage der heutigen gültigen DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ hätte zur Folge, dass nur dieses Grundstück danach beurteilt würde, für alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Haid würden die bisherigen Festsetzungen Anwendung finden. Mit dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan und den darin enthaltenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wurden bereits Regelungen zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen getroffen. Darüber hinaus sind die Immissionswerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, so genannte TA Lärm, zu berücksichtigen.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines bestehenden Baumarktes geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 8.500 m² auf ca. 11.400 m². Diese Einzelhandelsnutzung ist im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen weniger schallintensiv. Des Weiteren sind zusätzliche Stellplätze vorgesehen. Aufgrund des räumlichen Abstands zu den nächsten Gebäuden sowie deren Lage in einem Gewerbegebiet ist nicht davon auszugehen, dass es hierdurch zu einer wesentlichen Veränderung der Schallsituation kommt.

Der Anregung zur Aktualisierung der Rechtsgrundlage und der Zuständigkeit sowie zur Klarstellung, dass sich die Festsetzung nur auf Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht, wurde gefolgt.

Weiter regt das Bau- und Gewerbeamt an, das Sondergebiet als eigenständigen Bebauungsplan zu entwickeln, um die Übersichtlichkeit zu verbessern. Die Erweiterung des Sondergebietes erfolgte durch Änderung eines bestehenden Bebauungsplans, daher auch die Bezeichnung „Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid, 2. Änderung“. Alle weiterhin anzuwendenden Festsetzungen werden in der 2. Änderung aufgeführt, so dass Klarheit besteht. Der Anregung wird daher nicht entsprochen.

Die Stellungnahme des Umweltamts, Sachgebiet Naturschutz, wurde bereits im Entwurf berücksichtigt. Ein Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Belange ist enthalten.

Der Stellungnahme des Umweltamts, Sachbereich Abwasser, wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Landratsamt, der Stadt und dem Plangeber angepasst. Demnach wird das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen versickert und das Niederschlagswasser von befestigten Hof- und Verkehrsflächen an den Mischwasserkanal angeschlossen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen haben nicht zu wesentlichen Planänderungen geführt. Eine erneute Auslegung und Beteiligung ist somit nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid – 2. Änderung, Plan- und Textteil, jeweils in der Fassung vom 15.06.2015, unmaßstäblich
- Begründung zum Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid – 2. Änderung in der Fassung vom 15.06.2015
- Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägungsempfehlung vom 15.06.2015
- Ergänzende Anlage: Teilbebauungsplan Gewerbegebiet Haid – 2. Änderung, Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.06.2015 mit Kennzeichnung der Änderungen gegenüber dem Entwurf vom 04.03.2015.