

Federführung: Bauamt Sachbearbeiter: Tobias Adolph	Datum: 11.01.2021 AZ: 621.19/621.41:Nördlich Münchinger Straße Teil II
---	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit	Ergebnis
Gemeinderat	02.02.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II" - Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Sachverhalt:

Anlass des Bauleitverfahrens

In der zweiten Hälfte des Jahres 2019 wurde zunächst der Antrag zum Bau eines Parkplatzes, später dann zur Errichtung eines dreigeschossigen Parkdecks auf dem Flurstück Nr. 1865/2 eingereicht. Bezüglich des Flurstücks Nr. 1864/4 ist wiederum der Bau eines Hotels angedacht, der aufgrund der geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung jedoch nicht realisierbar wäre.

Ziele und Zwecke der Planung

Aufgrund des steigenden Bedarfs an Büro- und Gewerbeflächen im Hemminger Gewerbegebiet nimmt auch der rechtliche und tatsächliche Bedarf an Pkw-Stellflächen zu. Dieser ist auf den bestehenden Betriebsflächen kaum noch zu realisieren. Die Gemeinde möchte zudem die Innenverdichtung im Gewerbegebiet fördern, um bereits versiegelte Flächen einer optimalen Nutzung zuzuführen und den Flächenverbrauch (im Außenbereich) zu reduzieren. Der Antrag auf Errichtung des Parkdecks und Vorgespräche zum Bau eines Hotels wurden deshalb zum Anlass genommen, eine diesbezügliche Anpassung des Planungsrechts im Bereich zwischen Schloßhaldenstraße, Patronatstraße und Huthüttenweg zu prüfen.

Die neu zu überplanenden Flurstücke Nr. 1864/2 (Patronatstr. 23), Nr. 1864/3 (Patronatstr. 25), Nr. 1864/4 sowie Nr. 1865/2 liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“. Die zwei bereits erfolgten Bebauungsplanänderungen befinden sich außerhalb des nun genannten Geltungsbereichs für diese 3. Änderung. Die Festsetzungen werden weitestgehend unverändert beibehalten und nur geringfügig oder redaktionell angepasst. Die bislang festgesetzte Baumasse und die teilweise relativen Höhenfestsetzungen werden, unter Beibehaltung der überbaubaren Grundfläche, durch großzügigere und absolute Höhenfestsetzungen ersetzt. Damit verbunden ist auch die Möglichkeit zur Aufstockung der Bestandsgebäude an der Patronatstraße. Um die spätere Zufahrt zu den Gebäuden zu ermöglichen, wurden einige Baumstandorte versetzt, deren Anzahl bleibt jedoch unverändert.

Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Voraussetzungen für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da die Bruttofläche des bereits überplanten Geltungsbereichs nur 7.513 m² umfasst und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Ausschlussgründe, wie die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bzw. für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben.

Beim beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht einer frühzeitigen Beteiligung sowie die Vorprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Auch von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Somit wird kein Umweltbericht vorgelegt, keine zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan erstellt und keine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) durchgeführt. Umweltbezogene Informationen zum Geltungsbereich, die über die Inhalte allgemein verfügbarer Quellen hinausgehen, liegen der Gemeinde nicht vor.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu fassen,
2. den Änderungsentwurf, einschließlich des Plans, der Schemaabwicklungen, des Textteils mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.01.2021 zu billigen,
3. die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sowie die Unterlagen nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ins Internet einzustellen.

Finanzierung:

Laufende Kosten der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

AUT 19.11.2019 (Vorstellung Bebauungsvorschlag Ecke Patronatstr./Schloßhaldenstr.)

Anlagenverzeichnis:

Begründung vom 22.01.2021

Planentwurf i. d. F. v. 22.01.2021

Schemaabwicklungen i. d. F. v. 22.01.2021

Textteilentwurf mit örtlichen Bauvorschriften i. d. F. v. 22.01.2021