

Vorlagen-Nr.
für die Sitzung des Gremiums

174/2019
Gemeinderat

öffentlich
am 02.07.2019

**Bebauungsplan „Berwanger Weg“, Plan Nr. 6.010 in Richen
hier: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und des Satzungsverfahrens der
dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
i.V.m. § 74 Landesbauordnung (LBO)**

Antrag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Städtebaulichen Vertrag, Stand 16.08.2018 mitsamt seinen Anlagen (vgl. Anlage 2); (Vertrag unterzeichnet vom Bauherrn und den Grundstückseigentümern mit Datum vom 20.03.2019).
2. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Berwanger Weg“, Plan Nr. 6.010 auf Gemarkung Richen entsprechend dem in Anlage 1 zur Vorlage dargestellten Geltungsbereich vom 26.01.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
3. Der Gemeinderat beschließt die Einleitung des Satzungsverfahrens der zum Bebauungsplan „Berwanger Weg“, Plan Nr. 6.010 gehörenden örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 LBO entsprechend dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich vom 26.01.2018.

Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Aufgrund der erreichten Größe und der Dynamik des Marktes ist es für den am Ortsausgang von Richen in Richtung Berwangen ansässigen Betrieb erforderlich, seinen Gebäudebestand an sich immer wieder ändernde Anforderungen anzupassen, zu modernisieren und weiterzuentwickeln. Aufgrund der fortlaufenden Expansion des Betriebes ist die vorhandene Nutzfläche nicht mehr ausreichend, um benötigte Raumkapazitäten vorhalten zu können.

Der Gewerbebetrieb ist bereits in dem aus Anlage 1 zur Vorlage ersichtlichen Plangeltungsbereich ansässig und strebt eine flächenmäßige Erweiterung an die vorhandenen Bestandsgebäude an. Seitens des Eigentümers wurde der Stadt ein Konzept (Text und Pläne) vorgelegt, woraus die betrieblichen Entwicklungsziele hervorgehen (vgl. hierzu die zur Anlage 2 (Planungskostenvertrag) gehörenden Anlagen 3 und 4)).

2. Städtebaulicher Vertrag

Holaschke, Oberbürgermeister

Thalmann, Bürgermeister

Es wird vorgeschlagen, zunächst einen Planungskostenvertrag (vgl. Anlage 2) abzuschließen, der regeln soll, wer die Kosten der Planung und der Vorbereitung der Planung zu tragen hat. In einem weiteren, umfänglichen städtebaulichen Vertrag wird später zu regeln sein, welche Maßnahmen des ökologischen Ausgleichs, der Erschließung und der Infrastruktur sowie welche Maßnahmen zur städtebaulichen Zielbindung erforderlich sind und wer die Kosten dafür zu tragen hat. Dieser ergänzende Vertrag soll spätestens vor der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung abgeschlossen werden, wenn über seinen Inhalt Einigkeit erzielt worden ist.

Auf den städtebaulichen Vertrag (Stand 16.08.2018) als Anlage zur Vorlage wird verwiesen. Zu diesem Vertrag gehören folgende Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Berwanger Weg“, Plan Nr. 6010 des Büros Modus Consult / Karlsruhe vom 26.01.2018
- Anlage 2: Lageplan zum Geltungsbereich der 10. Änderung der 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der vVG Eppingen – Gemmingen – Ittlingen - auf Gemarkung Eppingen-Richen im Gewann Berwanger Weg des Büros Modus Consult / Karlsruhe vom 04.01.2018
- Anlage 3: Projektpläne bestehend aus:
- Masterplan zur betrieblichen Entwicklung des Büros Modus Consult / Karlsruhe vom 26.01.2018,
 - Lageplan vom 05.12.2017 Blatt 1+2 vom Architekturbüro Fey mit Lageplan vom 20.12.2016 GeoConcept
- Anlage 4: Betriebsbeschreibung vom 26.01.2018 erstellt durch das Büro Modus Consult / Karlsruhe im Auftrag der Bauherr
- Anlage 5: Auszug Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart vom 26.07.2016 zur Firma BJZ Verwaltungsgesellschaft mbH
- Anlage 6: Vereinbarung über die Grundstücksnutzung vom 27.03.2019

3. Erforderlichkeit und Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanverfahrens resultiert aus der Zielsetzung, die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bestandsgewerbebetriebes zu schaffen und die gewerbliche Entwicklung aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht möglichst optimal in die örtliche Situation einzubinden.

Wesentliche Zielsetzung der Gebietsentwicklung ist demnach die Bereitstellung von Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen, im Plangebiet bereits ansässigen Betrieb durch Ausweisung gewerblicher Bauflächen. Darüber hinaus soll der bestehende Standort planungsrechtlich gesichert werden.

Die für eine künftige gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen liegen aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich.

Zur Sicherung der räumlichen und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist daher auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Darstellung einer gewerblichen Fläche erforderlich. Der Flächennutzungsplan weist den zur Überplanung vorgeschlagenen Bereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft aus. Zusätzlich ist das Plangebiet überlagert mit Regelungen zum Denkmalschutz (Auszug Legende FNP: „Die Denkmaleigenschaft kann erst nach eingehenderen Prüfungen endgültig festgestellt oder ausgeschlossen werden. Diese Prüfung erfolgt, wenn am Objekt konkrete Veränderungen geplant sind.). Weiterhin besteht eine Kennzeichnung als Altlastenverdachtsfläche.

Der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Eppingen-Gemmingen-Ittlingen hat in seiner Sitzung am 15.01.2018 die Einleitung des Verfahrens zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1)

BauGB).

Parallel zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung hat der Gemeinderat der Stadt Eppingen über die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beraten und zu entscheiden (Parallelverfahren gem. § 8 (Abs. 3 BauGB)).

4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanvorentwurfes, Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll primär rahmende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (GE), zur Erhaltungssicherung der Pferdehaltung und Gebäude im Bestand, zur Bauweise, zu Baugrenzen und dem Maß der baulichen Nutzung enthalten. Örtliche Bauvorschriften sind ebenso zu entwickeln. Hinzu kommen Festsetzungen, die sich aus den Fachgutachten (Artenschutz, Umweltbericht etc.) ergeben werden (bspw. Pflanzgebote, Maßnahmenfläche oder bspw. erforderliche Festsetzungen zum Immissionsschutz).

Die bauliche Entwicklung wird im Kontext der Bauleitplanung auf die Entwicklung des vorhandenen Bestandsbetriebs beschränkt und hierüber auch begründet.

Zur Ermittlung des Landschaftspotenzials und zur Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes und darüber hinaus einer Umweltprüfung Voraussetzung. Die entsprechenden Ergebnisse werden in den Bebauungsplan und in den Flächennutzungsplan eingearbeitet bzw. im Umweltbericht dargestellt. Das Bebauungsplanverfahren soll demnach im Regelverfahren nach BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Darüber hinaus sind die Belange des Artenschutzes gemäß Naturschutzgesetz zu prüfen. Nach aktueller Sachlage sind insbesondere auch die Aspekte Verkehr, Emissionen / Immissionen und Altlasten im weiteren Verfahren aufzuarbeiten. Weitere Gutachten und fachtechnische Stellungnahmen können sich im Verfahren ergeben.

5. Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Die Abgrenzung des Plangebiets des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Berwanger Weg“ ergibt sich aus der maßgeblichen Plankarte vom 26.01.2018, welche dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt ist.

Nach aktueller Sachlage sind folgende Flurstücke als Teile des Plangeltungsbereichs zu betrachten:

- Flst. 9698 (Zufahrt)
- Flst. 9697 (außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegende Teilfläche)
- Flst. 9700 (außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegende Teilfläche)

1. Weitere Vorgehensweise

Im Anschluss an die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt die Durchführung der weiteren nach BauGB erforderlichen Verfahrensschritte. Zunächst werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden durchgeführt. Parallel werden ein Umweltbericht sowie erforderliche Gutachten erarbeitet, worin die zu erwartenden Auswirkungen dargestellt und bewertet werden.

Leiter GB Städtebauliche Entwicklung

Anlage(n):

Anlage 1_Plangeltungsbereich gleichzeitig Städtebaulicher Vertrag_Anlage 1

Anlage 2 Städtebaulicher Vertrag Stand 16.08.2018

Städtebaulicher Vertrag_Anlage 2

Städtebaulicher Vertrag_Anlage 3a

Städtebaulicher Vertrag_Anlage 3b

Städtebaulicher Vertrag_Anlage 4

Städtebaulicher Vertrag_Anlage 5

Städtebaulicher Vertrag_Anlage 6