



Sitzungsvorlage Gemeinderat

Datum: 29.09.2022

Vorlage Nr.: 2022-054

TOP: 5

Status: Öffentlich

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kappelfeld, 3. BA“ – Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange

I. Sachverhalt

In der Sitzung am 21.10.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kappelfeld, 3. BA“ getroffen (Sitzungsvorlage 2021-059). Am 28.04.2022 hat das Gremium dem Vorentwurf des Bebauungsplans zugestimmt und den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit getroffen (Sitzungsvorlage Nr. 2022-021).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum 12.05. – 10.06.2022 durchgeführt und die begleitenden Gutachten wurden fertiggestellt. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung und der Planer sind in Anlage 1 aufgeführt. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Ferner fanden verschiedene Abstimmung mit Grundstückseigentümern, Leitungsträgern und Behörden statt. Daraus haben sich gewisse Anpassungen und Ergänzungen in der Planung ergeben. Ein wesentlicher Aspekt, der jetzt im Zuge der Stellungnahmen und Gutachten ergänzt wurde, ist der naturschutzfachliche Ausgleich. Zum einen wird im Hinblick auf den Artenschutz für den Verlust eines Feldlerchenreviers eine Ersatzmaßnahme im Bereich Horner Feld hergestellt und zum anderen ist beabsichtigt, für den Eingriffsausgleich die überschüssigen Ökopunkte aus dem Bebauungsplan „Solarpark Gröninger Feld“ zu erwerben und anrechnen zu lassen. Beide Maßnahmen sind geplant und in die Unterlagen integriert worden.

Weitere Anpassungen sind die Festsetzung der Dachform nur noch mit Flach- und flachgeneigten Dächern, was für Gewerbetreibende in der Regel eher von Vorteil ist und gleichzeitig dazu verpflichtet eine Dachbegrünung vorzusehen. Die Dachbegrünung kann als Regenrückhaltevolumen genutzt werden, ist in Kombination mit Fotovoltaik möglich, kleinklimatisch sinnvoll und schafft eine ökologische Aufwertung, so dass im Plangebiet zusätzliche 160.000 Ökopunkte geschaffen werden können. Darüber hinaus wurde die maximal nutzbare Fläche für Stellplätze auf den Grundstücken begrenzt und der Einzelhandel wurde nur ausnahmsweise zugelassen. Die Lage der Trafostandorte hat sich geringfügig geändert, wodurch auch die Stellplatzanlagen am westlichen Eingang zum Plangebiet ergänzt bzw. angepasst werden mussten. Das Leitungsrecht 2, für die Hausanschlüsse der bestehen Feldscheuer, wurde zur optimaleren Anbindung verlegt.

Die Änderungen wurden in Lageplan, Textteil, Begründung mit Umweltbericht und Bilanzierungsplan eingearbeitet und in den Textdokumenten farblich markiert.

Nächster Schritt im Normalverfahren des Bebauungsplans ist nun die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kappelfeld, 3. BA“ öffentlich auszulegen, um das Verfahren weiter voranzutreiben und die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden zu erhalten. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehene Erweiterung, unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung, geschaffen werden.

II. Beschlussvorschlag

- 1) Der Gemeinderat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu.
- 2) Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kappelfeld, 3. Bauabschnitt“ mit Lageplan, den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit Umweltbericht und den weiteren Anlagen.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kappelfeld, 3. Bauabschnitt“ wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt, außerdem werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, den Auslegungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

III. Anlagen

- Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden
- Lageplan zum Bebauungsplan vom 28.04.2022 / 29.09.2022
- Textteil zum Bebauungsplan vom 28.04.2022 / 29.09.2022
- Begründung mit Umweltbericht 28.04.2022 / 29.09.2022
- Bewertungsplan zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 28.04.2022 / 29.09.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom 24.08.2022
- Geotechnisches Erschließungsgutachten vom 10.05.2022
- Lageplan zur Ersatzmaßnahme E1 vom 29.09.2022