Stadt WOLFACH STADTVERWALTUNG			**BESCHLUSSVORLAGE** ☒ **öffentlich** ☐ **nichtöffentlich**
Amt Bauverwaltung	**Bearbeiter/in** Martina Hanke	**Datum** 02.04.2019	**Drucksache Nr.** 27/2019 **Anlagen** 2
Beratungsfolge		**TOP**	**Sitzungstermin**
Gemeinderat		2	29.04.2019
Stichwort: Bebauungsplan „Schiltacher Straße“ mit VEP		**Az.** 621.41047	
Veranschlagung 2019	**KSt. / Sachkto.:** 51100501.42910001		
☒ **Ja** ☐ **Nein**	**Betrag** 30.000 € (Bauleitplanung insgesamt)		

BETREFF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Schiltacher Straße“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung
Beschluss des Planentwurfs und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit gemeinsamer Begründung als Satzung

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.12.2017 bis einschließlich 15.01.2018 eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (nach § 1 Abs. 7 BauGB) entsprechend der als Anlage 1 beigefügten tabellarischen Zusammenstellung vorgeschlagenen Abwägungsvorschläge beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit und der Fachbehörden der eigenen Verwaltung wurden keine Anregungen vorgebracht.

2. Der beigefügte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Schiltacher Straße“ (siehe Anlage 2 auf DVD, Ordner „VEP Schiltacher Straße“) mit gemeinsamem zeichnerischen Teil, planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 29.04.2019, mit gemeinsamer Begründung in der Fassung vom 29.04.2019, der Übersichtskarte in der Fassung vom 29.04.2019, dem Umweltbeitrag, Erläuterungsbericht in der Fassung vom 18.03.2019, den Untersuchungen zur Artengruppe der holzbewohnenden Käfer an 11 Laubbäumen in der Fassung vom 10.07.2014, der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 21.03.2016 sowie dem Protokoll der Kontrolle des Reptilienzauns in der Fassung vom 11.10.2018, dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 01.02.2019 (- Übersichtsplan, – Erdgeschoss, – Obergeschoss, – Technikgeschoss, – Schnitt A-A, – Schnitt B-B, – Schnitt C-C, – Schnitt D-D, – Ansicht Norden, – Ansicht Osten, – Ansicht Süden, – Ansicht Westen; – Sportheim - Untergeschoss, – Sportheim - Erdgeschoss, Sportheim - Obergeschoss, – Sportheim – Schnitt A-A, – Sportheim – Ansicht Nord, – Sportheim – Ansicht Ost, – Sportheim – Ansicht Süd, – Sportheim – Ansicht West, Berechnung Geschossflächenzahlen GFZ), den Orientierenden Bodenunter-suchungen in der Fassung vom April 2001, der Geotechnischen Stellungnahme in der Fassung vom 15.03.2016, der Fachtechnischen Stellungnahme zu Schallimmissionen aus dem Betrieb eines Produktionsstandorts – 2. Überarbeitung in der Fassung vom 01.02.2019 sowie dem Erläuterungsbericht zum Entwässerungsantrag in der Fassung vom September 2017 wird nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO als Satzung beschlossen.

PROBLEMBESCHREIBUNG/BEGRÜNDUNG/ALTERNATIVEN

Erfordernis der Planaufstellung:

Nachdem die Fa. Carl Leipold Metallwarenfabrik GmbH die Erweiterung des Betriebes geplant hatte, hatte der Gemeinderat der Stadt Wolfach bereits am 28.03.2001 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Schiltacher Straße“ gefasst. Aufgrund der konjunkturellen Lage war das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht beendet worden. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 28.03.2001 wurde aufgehoben (s. Drucksache Nr. 82/2017)

Die Vorhabenträgerin, die Firma Carl Leipold GmbH, plant jetzt eine größere Erweiterung ihres Firmenareals. Es besteht dringender Bedarf, die Produktionsflächen zu vergrößern. In diesem Zuge können die Parkierungsflächen neu geordnet und mit der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen ausgewiesen werden.
Das bestehende Wohnhaus an der Schiltacher Straße soll abgebrochen werden. Somit entsteht die Möglichkeit, das bestehende Produktionsgebäude nach Osten hin zu erweitern. Auf der derzeit als Parkierung genutzten Fläche zwischen Wohnhaus und Hochregallager ist der Bau einer Logistikeinheit geplant. Sie bildet den baulichen Lückenschluss zwischen der Erweiterung Ost und dem Bestand im Süden. Die Parkplätze werden nach Osten auf die gegenüberliegende Seite des Sportplatzes verlagert. Sie werden sowohl über das Firmengelände als auch über eine neue Zufahrt direkt von der Landesstraße L 96 (= Schiltacher Straße) angebunden. Der Sportplatz bleibt erhalten, lediglich die Leichtathletikanlagen werden zum Teil im Zuge der Neuordnung des Areals an die Realschule verlagert.
Zwischen dem Sportplatz und dem südlich gelegenen Bolzplatz ist der Bau eines neuen Sozialgebäudes geplant, das als Kombigebäude gleichzeitig auch dem FC Wolfach zur Verfügung stehen wird. Der bestehende Radweg wird an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze verlegt, um eine Kreuzung mit dem innerbetrieblichen Verkehr zu vermeiden.
Das Projekt soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden, um die Produktion zu jeder Zeit gewährleisten zu können.

Das von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Bauvorhaben ist gem. § 34 BauGB nicht zulässig. Es müssen deshalb neue planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.
Die Vorhabenträgerin wird für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt Wolfach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausarbeiten und wird sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichten. Ein entsprechender Vorvertrag wurde bereits abgeschlossen.

Um auch die Fläche westlich und südwestlich im Bereich des Firmenbestands sowie den Bolzplatz ebenfalls planungsrechtlich regeln zu können, werden diese in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen. Das Baugesetzbuch regelt unter § 12 den Vorhaben- und Erschließungsplan. Unter Absatz 4 wird geregelt, dass einzelne Flächen auch außerhalb des Vorhabens- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,38 ha mit dem Flst. Nr. 636 und 636/3, sowie Teilflächen der Flst. Nr. 357, 624 und 632, alle Gemarkung Wolfach.

Ziele und Zwecke der Planung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan dient als planungsrechtliche Sicherung des oben aufgeführten Bauvorhabens und bildet zudem die Basis für den Vorhaben- und Erschließungsplan. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, Art und Maß der baulichen Nutzung so festzusetzen, dass sich das Vorhaben verträglich in die Umgebung einfügt und keine unzulässigen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung hervorruft. Durch die Neubauplanung für das Gesamtareal wird die heute zerklüftete Gebäudestruktur neu geordnet. Es entsteht ein einheitlicher Gesamtkomplex, welcher eine ablesbare Gebäudestruktur hat und somit städtebaulich ein klares Bild erzeugt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante bzw. im Westen als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.
Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und muss daher nicht zur Genehmigung vorgelegt werden.

Beschleunigtes Verfahren
Mit diesem Bebauungsplan kann ein Beitrag zur Innenentwicklung und zugleich zur Nachverdichtung im Bestand geleistet werden. Das Aufstellungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.
Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 BauGB nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Abhängig davon ist, dass innerhalb des Geltungsbereichs weniger als 20.000 m² zusätzliche Grundfläche ausgewiesen werden und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und das Monitoring verzichtet werden. Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans sind die o.g. Voraussetzungen erfüllt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich. Jedoch auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer zusätzlichen Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements). Im vorliegenden Fall wird deshalb insbesondere eine Bewertung des Schutzguts Pflanzen/Tiere vorgenommen. Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur/Sachgüter werden kurz verbal-argumentativ beschrieben. Auf den Umweltbeitrag unter Anlage 5 des Bebauungsplanentwurfes wird verwiesen.

Verfahrensstand
- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet “Schiltacher Straße” im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde am 13.09.2017 in öffentlicher Sitzung vom Gemeinderat gefasst.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.
- Der Planentwurf wurde am 15.11.2017 im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung gebilligt.
- Der gebilligte Planentwurf wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis einschließlich 15.01.2018 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.11.2017 nach § 13 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Öffentliche Auslegung
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Planentwurf ergeben sich aus der beigefügten tabellarischen Zusammenstellung (s. **Anlage 1**). Es wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

Anlage Nr. 2 (auf DVD, Ordner „VEP „Schiltacher Straße“)
- Satzung
- Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1, in der Fassung vom 29.04.2019
- Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 2, in der Fassung vom 29.04.2019
- Gemeinsamer zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan, Maßstab 1:500, Anlage 3, in der Fassung vom 29.04.2019
- Schriftliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan bauplanungsrechtlicher Teil, Anlage 4, in der Fassung vom 29.04.2019
- Umweltbeitrag, Erläuterungsbericht, Anlage 5, in der Fassung vom 18.03.2019
- Untersuchungen zur Artengruppe der holzbewohnenden Käfer an 11 Laubbäumen, Anlage 6, in der Fassung vom 10.07.2014
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Anlage 7.1, in der Fassung vom 21.03.2016
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Protokoll der Kontrolle des Reptilienzauns, Anlage 7.2, in der Fassung vom 11.10.2018

- Vorhaben- und Erschließungsplan:
    - Übersichtsplan, Maßstab 1:500, Anlage 8.1, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Erdgeschoss, Maßstab 1:200, Anlage 8.2.1, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Obergeschoss, Maßstab 1:200, Anlage 8.2.2, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Technikgeschoss, Maßstab 1:200, Anlage 8.2.3, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Schnitt A-A, Maßstab 1:200, Anlage 8.3.1, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Schnitt B-B, Maßstab 1:200, Anlage 8.3.2, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Schnitt C-C, Maßstab 1:200, Anlage 8.3.3, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Schnitt D-D, Maßstab 1:200, Anlage 8.3.4, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Ansicht Norden, Maßstab 1:200, Anlage 8.4.1, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Ansicht Osten, Maßstab 1:200, Anlage 8.4.2, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Ansicht Süden, Maßstab 1:200, Anlage 8.4.3, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Ansicht Westen, Maßstab 1:200, Anlage 8.4.4, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Sportheim - Untergeschoss, Maßstab 1:200, Anlage 8.5.1, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Sportheim - Erdgeschoss, Maßstab 1:200, Anlage 8.5.2, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Sportheim - Obergeschoss, Maßstab 1:200, Anlage 8.5.3, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Sportheim – Schnitt A-A, Maßstab 1:200, Anlage 8.5.4, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Sportheim – Ansicht Nord, Maßstab 1:200, Anlage 8.5.5, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Sportheim – Ansicht Ost, Maßstab 1:200, Anlage 8.5.6, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Sportheim – Ansicht Süd, Maßstab 1:200, Anlage 8.5.7, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Sportheim – Ansicht West, Maßstab 1:200, Anlage 8.5.8, in der Fassung vom 01.02.2019
    - Berechnung Geschossflächenzahlen GFZ, Anlage 8.6, in der Fassung vom 01.02.2019
- Orientierende Bodenuntersuchungen, Anlage 9, in der Fassung vom April 2001
- Geotechnische Stellungnahme, Anlage 10,in der Fassung vom 15.03.2016
- Fachtechnische Stellungnahme zu Schallimmissionen aus dem Betrieb eines Produktionsstandorts – 2. Überarbeitung, Anlage 11, in der Fassung vom 01.02.2019
- Erläuterungsbericht zum Entwässerungsantrag, Anlage 12, in der Fassung vom September 2017

Eine Ausfertigung in Papierform kann bei Bedarf bei der Verwaltung angefordert werden.

BERATUNG UND BESCHLUSS