

## Beratungsvorlage

### Beratungsfolge:

Gemeinderat	22.02.2022	öffentlich	Beschlussfassung

### TOP 4

#### **13. Änderung des Bebauungsplans "Tiergarten-Kreuzmatten" mit örtlichen Bauvorschriften - Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Gemeinderat beschließt die 13. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Tiergarten-Kreuzmatten“ gemäß § 2 Abs.1 BauGB. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der beigefügten Anlage ersichtlich.**

#### **Sachverhalt:**

##### a) Geplantes Vorhaben zur Betriebserweiterung

Im Gewerbegebiet „Tiergarten-Kreuzmatten“ beabsichtigt der bestehende Betrieb, Tiergartenstr. 9, nach Süden zu erweitern. Neben dem Neubau eines Verwaltungsgebäudes und eines großflächigen Hallengebäudes besteht auch die Überlegung einer Betriebs-Kita.

Die Erschließung soll über den Ausbau der östlich und westlich des Betriebsgeländes verlaufenden Wirtschaftswege erfolgen, welche durch die Stadt herzustellen sind. Aufgrund des zu erwartenden LKW-Begegnungsverkehrs wird hierzu eine Verbreiterung der Bestandswege jeweils nach Westen auf eine Breite von 7 m erforderlich. Zur innerbetrieblichen Erschließung ist eine Überfahrt über das Betriebsgelände in Ost-West-Richtung vorgesehen. Der Ausbau dieser Wege ermöglicht auch eine spätere Erweiterung des Gewerbegebiets östlich (Richtung B 3) und westlich (bis zur Bahnlinie) dieses Bereichs der 13. Bebauungsplanänderung. Durch diesen Straßenausbau entstehen ggf. Erschließungsbeiträge. Dies muss noch geklärt werden.

Da sich die Entwicklung bis zur Gemarkungsgrenze erstreckt, ist eine entsprechende Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Förderung gewerblicher Investitionen
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Schaffung von internen Kinderbetreuungsplätzen zur Ermöglichung eines Nebeneinanders von Familie und Beruf
- Nutzung und bessere Auslastung der vorhandenen Infrastruktur
- Eingrünung zur Ausbildung eines klaren und verträglichen Siedlungsrandes

b) Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemarkung Heitersheim und hat eine Größe von circa 5,6 ha.

Westlich und östlich wird der Geltungsbereich durch die Fortführung der Steinmattenstraße und der Kreuzmattenstraße nach Süden begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Buggingen.

Die genaue Abgrenzung ist dem Abgrenzungsplan in der Anlage zu entnehmen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit im nördlichen Bereich das bestehende Betriebsgelände mit Stellplatzanlage und im Süden landwirtschaftliche Flächen sowie die Wirtschaftswege im Westen und Osten.

c) 13. Änderung des Bebauungsplans „Tiergarten-Kreuzmatten“

Für die baurechtliche Beurteilung maßgebend ist der Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ mit seinen Änderungen, welcher sich nicht mit den Erweiterungswünschen deckt. Zur Umsetzung der Betriebserweiterung ist eine Erweiterung des Bebauungsplans nach Süden notwendig, welche im Rahmen der 13. Änderung erfolgen soll.

Auch die Änderungen im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes sind auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich, weshalb die 13. Änderung den bestehenden Bebauungsplan „Tiergarten-Kreuzmatten“ mit Änderungen im Bereich des Bestandsbetriebs überlagert.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Regelverfahren mit einer zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung sowie einer Umweltprüfung mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Die Kosten des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans werden vom Bauherren übernommen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dar. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist folglich gegeben.

**Anlagen:**

- Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich der 13. Änderung Bpl. „Tiergarten-Kreuzmatten“
- Vorkonzept Betriebserweiterung

gez.  
Christoph Zachow  
Bürgermeister

gez.  
Späth, Georg  
Sachbearbeiter/in