

Beratungsvorlage

Beratungsfolge:

Gemeinderat	25.10.2022	öffentlich	Beschlussfassung

TOP 5

2. Änderung des Bebauungsplans "Ifang"

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Billigung des Entwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Ifang"
- c) Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
- b) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- c) Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der Offenlage zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Sachverhalt:

Nach § 18 Abs. 4 GemO haben die Ratsmitglieder vor Beginn der Beratung dem Vorsitzenden die Befangenheit anzuzeigen.

a) Ausgangslage

Nach Aufgabe des ehemaligen Kalibergwerks hat die Stadt Heitersheim das Konversionsgelände am westlichen Ortsrand überplant und zur Entwicklung eines Gewerbegebiets den Bebauungsplan „Ifang“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 05.11.2013 im Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist am 29.11.2013 in Kraft getreten. Seither wurde er im nördlichen Bereich (ZG) einmal geändert (Datum des Inkrafttretens: 26.06.2020).

Zur Erschließung des Gebiets mussten die vorhandenen Straßen zwar ertüchtigt werden, konnten mit Ausnahme einer Verschiebung nach Osten jedoch weiterhin zu diesem Zwecke genutzt werden. Im Bebauungsplan wurde von diesem öffentlichen Erschließungsring in Richtung Osten eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die langfristig die Option für eine potenzielle Erschließung der östlich angrenzenden Flächen darstellen sollte.

Mittlerweile wurde die nördlich daran anschließende Gewerbefläche kleinteiliger als ursprünglich geplant parzelliert. Zur Erschließung des östlichsten Grundstücks ist das für zukünftige Entwicklungen vorgesehene, bisher als Grünfläche festgesetzte, optionale Straßengrundstück notwendig und wurde mittlerweile auch zu diesen Zwecken hergestellt.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Ifang“ soll diese Nutzungsänderung zur Sicherung der Erschließung des nördlichen Grundstücks bauplanungsrechtlich nachgeführt werden. Dies wurde auch vom Landratsamt im Rahmen des Bauantragsverfahrens des südlich geplanten Bauvorhabens eingefordert.

b) Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Heitersheim im Gewerbegebiet „Ifang“ und dort in Verlängerung des Kalirings nach Osten. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 6640/1 und hat eine Größe von 319 m².

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

c) Bauleitplanverfahren

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um eine geringfügige Änderung handelt, bei der die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Es werden lediglich die Planzeichnung als Deckblattänderung und die Begründung geändert.

Auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung kann verzichtet werden. Weiter kann auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft zu bilanzieren und auszugleichen. Mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung sind durch die zusätzliche Flächenversiegelung weitere Eingriffe in geringem Umfang zu erwarten. Es wird eine ergänzende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur (Ralf Wermuth) erstellt und der zu erwartende Eingriff ausgeglichen. Diese Unterlagen werden zur Offenlage ergänzt.

Die Bebauungsplanänderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Anlagen:

- Cover und Satzung
- Deckblatt
- Begründung
- Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (wird als Tischvorlage nachgereicht)

gez.
Christoph Zachow
Bürgermeister

gez.
Späth, Georg
Sachbearbeiter/in