

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 15.11.2011
Drucksache Nr. 1092/2011

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 24.11.2011

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 15.12.2011

- öffentlich -

Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk" und örtliche Bauvorschriften, Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen der Offenlage abgegebenen und eingeholten Stellungnahmen werden behandelt. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen nicht berücksichtigt, soweit Änderungen nicht nachstehend aufgeführt und in den Satzungsentwurf übernommen wurden.
2. Der (entsprechend geänderte) Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, einschließlich Begründung, wird in der Fassung vom 15.11.2011 nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Erläuterungen:

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 21.07.2011 und der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung wurde der Bebauungsplanentwurf Nr. 82 „Ehemaliges Ausbesserungswerk“ einschließlich örtlicher Bauvorschriften in der Zeit vom 12.09.2011 bis 14.10.2011 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Schreiben vom 09.09.2011 mit den Planunterlagen von der Offenlage benachrichtigt.

Im Rahmen der Offenlage wurden 37 Behörden und Nachbargemeinden beteiligt. Insgesamt wurden 26 Stellungnahmen von Behörden oder Nachbargemeinden und 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit abgegeben. Diese sind in der als Anlage A 1 beigefügten synoptischen Darstellung überblicksartig zusammengefasst.

Die Verwaltung schlägt vor, diese Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, als Änderungen im Satzungsentwurf vorgenommen wurden. Eine Empfehlung zum Umgang und zur Abwägung der öffentlichen und privaten Belange mit diesen Stellungnahmen ergibt sich aus der dem Abwägungsvorschlag beigefügten Wertung.

Soweit der Satzungsentwurf inhaltlich geändert wurde (Rücknahme der Ausgleichsfläche im Bereich des Verlaufes des für den Bahnbetrieb notwendigen Kabels auf Grundstück Flurstück-Nr. 9953 neu) wird den Forderungen des Grundstückseigentümers entsprochen. Eine erneute Auslegung ist deshalb nicht erforderlich. Die mit der Ausgleichsfläche erstrebte Ausgleichsfunktion wird infolge der geringfügigen Änderung nach wie vor erreicht.

Insbesondere die Regelungen zum Einzelhandel wurden kontrovers angesprochen. Die Verwaltung hat deshalb die Übereinstimmung mit dem Umsetzungskonzept Einzelhandelssteuerung ergänzend gutachtlich durch die imakomm AKADEMIE GmbH prüfen lassen. Eine Vereinbarkeit der Festsetzungsregelungen mit dem Umsetzungskonzept Einzelhandel besteht. Näheres hierzu kann der Anlage A 4 entnommen werden.

Dem Gemeinderat obliegt es, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die vom Planinhalt betroffenen Belange in ihrem Gewicht entsprechend miteinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Hierbei obliegt es dem Gemeinderat, darüber zu befinden, ob die in den Stellungnahmen vorgetragene Einwände und Anregungen berücksichtigt werden können. Dabei ist in Gewichtung und Abwägung aller für und gegen die Planung sprechender öffentlicher und privater Belange zu entscheiden, wobei der Gemeinderat seinem freien Planungsermessen dann gerecht wird, wenn die jeweils berührten Belange nicht außer Verhältnis zu ihrem Gewicht und ihrer Bedeutung gewichtet, vorgezogen bzw. zurückgesetzt werden.

Nach Auffassung der Verwaltung rechtfertigen die dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegenden Planungsziele den Beschluss der Satzung in der dieser Beschlussvorlage beigefügten Form.

Auf Grundlage sämtlicher eingegangenen Anregungen wurden neben nicht inhaltsändernden Korrekturen der Plandarstellung (Strichstärken, Maßungenauigkeiten, etc.) folgende redaktionellen Ergänzungen, Erläuterungen und Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen.

Redaktionelle Änderungen:

1. Redaktionelle Änderung der Textfestsetzung unter TF 1.1.: Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. [TF 1.1.]

Ergänzung der nachrichtlichen Übernahmen bezogen auf:

Bahnanlagen:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich des Flurstück 1230/1 (9953 neu)) befindet sich eine Bahnanlage (bahnbetriebsnotwendiges Kabel). Die Bahnanlage ist gemäß Planeintrag gekennzeichnet. Diese Teilfläche darf nicht als Teil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden, kann aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verbleiben. [TF 11.1.2.]

Ergänzung der Hinweise ohne Festsetzungscharakter bezogen auf:

Altlasten:

1. Bei Entsiegelungsmaßnahmen und/oder auf Flächen, auf denen zukünftig Frei- und Grünflächen entstehen sollen, ist gutachterlich entweder die schutzgut-bezogene Unbedenklichkeit für den „Wirkungspfad Boden-Mensch“ nachzuweisen oder vorsorglich ein sauberer Oberbodenauftrag von mindestens 10 cm Mächtigkeit durchzuführen. Diese schutzgutbezogene Unbedenklichkeitsbestätigung kann im Einzelfall entweder über den Nachweis von bereits vorliegenden Untersuchungsergebnissen, ergänzenden Oberbodenbeprobungen oder einem mindestens 10 cm mächtigen sauberen Bodenauftrag erfolgen. [TF 12.2]

2. Sofern bei Erdarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. [TF 12.2]

Grünflächen:

1. Bei der öffentlichen Grünfläche (öG3) sowie dem Fuß- und Radweg parallel der Bahnlinie sollte berücksichtigt werden, dass diese Flächen auch dem Notfallmanagement der Bahn für entsprechende Einsätze sowie als Zugangsmöglichkeit für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. [TF 12.4]

Werbeanlagen:

1. Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen. [TF 12.5]

Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasser:

1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Park- und Straßenflächen und der Schmutzwasserleitung an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. [TF 12.6]
2. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. [TF 12.6]
3. Für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Gewerbegebiet (Dachflächen/ Grünflächen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen. [TF 12.6]

Änderungen an der Planzeichnung (inhaltsändernd):

1. Kennzeichnung (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB) der Bahnanlage (bahnbetriebsnotwendiges Kabel) in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 82 "Ehemaliges Ausbesserungswerk", bezogen auf eine Teilfläche der Fläche 9953 (neu) und Darstellung der Fläche gem. Planzeichenverordnung PlanzV – Rücknahme der Ausgleichsfläche nach § 9 Nr. 24 BauGB im Bereich des Kabelverlaufes.

Anlagen:

A5 Behandlung der Stellungnahme des Rhein-Neckar-Kreis Landratsamt - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Datum: 29.11.2011

Die Anlagen A1-A4 wurden bereits zur Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.11.2011 versendet. Die Anlage A5 wurde in der TA-Sitzung am 24.11.2011 vorbesprochen.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: