



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/372/2019	
Sitzung am 18.03.2019	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p>TOP: 7 Bebauungsplan Sandäcker III 1. Änderung und VBP Hasengärtlestraße 76 -Aufstellungsbeschluss</p>			
<p>Ausgangssituation: Der Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ ist mit der Bekanntmachung vom 17.04.1999 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Das Gebiet ist teilweise mit Gewerbebetrieben und betriebsbezogenen Wohnungen bebaut. Einzelne Grundstücke sind noch unbebaut.</p> <p>Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im südwestlichen Bereich ein eingeschränktes Industriegebiet (GIe) fest und schließt dort erheblich belästigende Gewerbebetriebe ohne jegliche Ausnahme aus. Diese umfassende Einschränkung der Art der baulichen Nutzung ist für ein Industriegebiet, in dem gerade solche Betriebe untergebracht werden sollen, die in Gewerbegebieten nicht zulässig sind, planungsrechtlich nicht möglich. Infolge des die Art der baulichen Nutzung so umfassend einschränkenden Passus in den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist dieser als fehlerhaft anzusehen.</p> <p>In Industriegebieten sollen störende und andernorts unzulässige Gewerbebetriebe untergebracht werden. Festsetzungen sind unzulässig, die die allgemeine Zweckbestimmung des Industriegebiets nicht wahren. Es ist laut Rechtsprechung nicht zulässig ein Industriegebiet von seinem Gebietstyp her in ein Gewerbegebiet zu verändern.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Aulendorf als Satzungsgeber zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1999 keine solch umfassende Einschränkung im Sinn hatte und nur bestimmte Nutzungen, nicht jedoch alle erheblich belästigenden Betriebe, ausschließen wollte.</p> <p>Im Zuge der Ansiedlung einer Bauschuttrecyclingfirma auf dem ehemals gemeindeeigenen Grundstück, Flst. Nr. 1570, Hasengärtlestr. 76 im Bereich des o. g. Bebauungsplanes in den Jahren 2008/2009 wurde die Fehlerhaftigkeit des o. g. Bebauungsplanes erneut thematisiert. Die Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung auf Grundlage des fehlerhaften Bebauungsplanes wurde von Seiten des Landratsamtes Ravensburg als sehr kritisch betrachtet bzw. nur auf Grundlage eines rechtskräftigen und fehlerfreien Bebauungsplanes als möglich angesehen. Das Grundstück Flst. Nr. 1570 wurde von der Stadt Aulendorf an die Bauschuttrecyclingfirma veräußert.</p> <p>Um die o.g. Gewerbeansiedlung zu ermöglichen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.12.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ gefasst. Das Büro für Stadtplanung Sieber wurde mit den Planungsleistungen beauftragt. Für das damalige Verfahren wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung und gem. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.</p> <p>In seiner Sitzung am 05.10.2009 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf den vorgelegten Abwägungsvorschlag beschlossen, die vorgelegte Entwurfsplanung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.</p> <p>In seiner Sitzung am 05.10.2009 hat der Gemeinderat der Stadt Aulendorf den vorgelegten</p>			

Abwägungsvorschlag beschlossen, die vorgelegte Entwurfsplanung gebilligt und die Verwaltung beauftragt, eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens für die Bauschuttrecyclingfirma wurde das Änderungsverfahren zum o. g. Bebauungsplan nicht weiterverfolgt.

Das ehemals gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 1570, Hasengärtlestr. 76 wurde zwischenzeitlich an einen Dritten weiterveräußert. Eigentümerin des Grundstücks ist die Fa. Heydt.

Für das Grundstück Flst. Nr. 1570, Hasengärtlestr. 76, wurde in 2017 ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt. Dem Antrag zur Errichtung einer Abstellhalle für Abholmulden, Errichtung einer Maschinenhalle sowie für Flächen zum Abstellen von Containern und Lagerflächen für Kies wurde am 03.07.2018 eine Baugenehmigung durch das Landratsamt Ravensburg erteilt.

Die damalige Baugenehmigung war ein Teilschritt in der Realisierung eines Anlagenbetriebs für Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen, welche ihren Betrieb nach einer bundesimmissionsschutzrechtlichen Genehmigung aufnehmen sollte. Eine Genehmigungsfähigkeit für die Aufbereitung und Umschlag von Baurestmassen wäre in dem als eingeschränkten Industriegebiet ausgewiesenen Plangebiet „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ liegenden Grundstück grundsätzlich gegeben. Wie bereits ausgeführt ist der Bebauungsplan aufgrund der vorgenommenen Art und Weise der Einschränkung als Industriegebiet fehlerhaft.

Es ist davon auszugehen, dass bei einem Rechtsstreit von Seiten eines Gerichts die Nichtigkeit des o. g. Bebauungsplanes festgestellt wird.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit sollte die Stadt Aulendorf für das o. g. Plangebiet Rechtssicherheit herstellen und das im Jahr 2008 begonnene Änderungsverfahren zum o. g. Bebauungsplan fortsetzen bzw. neu beginnen. Nur somit kann erreicht werden, dass der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindliche Genehmigungsgrundlage für Bauvorhaben im Planbereich wird.

In den vergangenen Monaten fanden zwischen dem Landratsamt Ravensburg, der Firma Heydt und der Stadt Aulendorf weitere Abstimmungsgespräche statt, mit dem Ziel, den Bebauungsplan auf rechtssichere Beine zu stellen.

Die Ausweisung eines Industriegebietes wird aufgrund der bereits bestehenden Bebauungen und Nutzungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr möglich sein. Es wird daher vorgeschlagen für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festzusetzen.

Das geplante Vorhaben der Firma Heydt auf dem Grundstück Flst. Nr. 1570 ist in einem Gewerbegebiet nur als Anlagebetrieb mit einer Atypik zulässig, mit welcher der Betrieb aber nicht wirtschaftlich zu betreiben wäre. Eine Atypik kann man bis 10 Betriebstagen im Jahr unterstellen. Zur Realisierung des geplanten Bauvorhabens der Firma Heydt ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Die Firma Heydt ist bereit für das Grundstück Flst. Nr. 1570 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beauftragen.

Kostentragung

Grundsätzlich werden die Verfahrenskosten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom Vorhabenträgers getragen. Im vorliegenden Fall kann nach Auffassung der Verwaltung der Firma Heydt die Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1999 nicht zugerechnet werden. Ebenso liegt es nicht im Verantwortungsbereich der Firma Heydt, dass das Änderungsverfahren in 2009 nicht zum Ende gebracht wurde. Von der Verwaltung und der Firma Heydt wäre im vorliegenden Fall folgende Kostentragung vorstellbar:

Die Verfahrenskosten zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden von

der Firma Heydt und der Stadt Aulendorf jeweils zur Hälfte getragen.

Gutachten, die sowohl zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und für die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sind (faunistische Erfassungen, FFH-Verträglichkeitsprüfung und Gutachten zu den Stickstoffeinträgen in einem FFH-Gebiet) werden im Verhältnis der Grundstücksflächen getragen. Die Flächenanteile liegen bei rd. ¼ für das Grundstück Flst. Nr. 1570 und ¾ für das restliche Plangebiet.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes zu einem Gewerbegebiet werden von der Stadt Aulendorf getragen. Die Kosten belaufen sich auf rd. 16.000 €.

Aufstellungsbeschluss

Zur Einleitung der beiden Bebauungsplanverfahren soll nun der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsgelände Hasengärtlestr. 76“ sowie für den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I“ gefasst werden. Der Geltungsbereich ist in den beiliegenden Übersichtsplänen dargestellt.

Finanzierung für die Planungsleistungen sind im Haushalt 2019 in der Haushaltsstelle 1.6100.607000 die Mittel bereitgestellt.

Beschlussantrag:

A. Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betriebsgelände Hasengärtlestraße 76“:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Betriebsgelände Hasengärtlestraße 76" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) wird beschlossen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flst.-Nrn. 1570, 1575/3 (Teilfläche), 1659 (Teilfläche).
3. Das Erfordernis und die Ziele der Planung ergeben sich aus Nachfolgendem:
 - Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung der Firma Heydt
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ermöglichung einer zukunftsorientierten Planung gerade im Hinblick auf die zahlreichen Veränderungen durch Verordnungen und Gesetze im Bereich der Aufbereitung und dem Umschlag von Baurestmassen
 - Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen
 - Berücksichtigung bestehender betrieblicher Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen
 - Prüfung sowie Auseinandersetzung mit den Folgen der Planung für Naturraum und Umgebung zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung
4. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.
6. Der Aufstellungsbeschluss hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

B. Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Sandäcker III, Bauabschnitt I“:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes "Sandäcker III" (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) wird beschlossen. Das im Jahr 2009 begonnene Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriepark Sandäcker III, Bauabschnitt I" ist hiermit hinfällig geworden. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wird ein neues Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Bereich "Sandäcker" durchgeführt.

2. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem beiliegenden Lageplan (maßstabslos) ersichtlich. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches: Flst.-Nrn. 152 (Teilfläche), 152/10 (Teilfläche), 1570/1, 1570/2, 1570/3, 1570/4, 1570/5, 1575/3 (Teilfläche), 1577 (Teilfläche), 1626/4 (Teilfläche), 1641/1 (Teilfläche), 1643 (Teilfläche), 1644, 1644/1, 1644/2, 1644/3, 1644/4, 1644/5, 1644/6, 1644/8, 1645, 1646, 1647, 1648 (Teilfläche), 1648/4 (Teilfläche), 1653 (Teilfläche), 1653/1, 1654, 1654/1, 1659 (Teilfläche), 1702/2 (Teilfläche).
3. Das Erfordernis und die Ziele der Planung ergeben sich aus Nachfolgendem:
- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem eingeschränkten Industriegebiet (GIe) in ein Gewerbegebiet (GE)
 - Schaffung von Rechtssicherheit durch Überarbeitung des Festsetzungskonzeptes
 - Stärkung des gewerblichen Standortes durch die Ermöglichung betrieblicher Erweiterungen zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen
 - Berücksichtigung bestehender betrieblicher Strukturen und angrenzender Nutzungen im Rahmen der planerischen Feinsteuerungen
 - Prüfung sowie Auseinandersetzung mit den Folgen der Planung für Naturraum und Umgebung zur Konfliktvermeidung bzw. Konfliktminimierung
4. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Begründung zum Entwurf wird ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB dargelegt.
5. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich.
6. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung hat keine direkte Auswirkung auf die Bebaubarkeit oder Nutzbarkeit von Grundstücken. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung kann sich im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ändern.

C. Kostenübernahme:

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Kostenverteilung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Betriebsgelände Hasengärtlestr. 76“ zu.

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich VBP „Betriebsgelände Hasengärtlestraße 76“
Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Sandäcker III, Bauabschnitt I“

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 13.03.2019