

Gewerbegebiet „Alb II“ im Stadtteil Harthausen

- **Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB**
- **Beauftragung von Planungsleistungen**

I. Sachstandsbericht

Im Stadtteil Harthausen soll gegenüber dem bestehenden und vollständig für gewerbliche Nutzungen verbrauchten Gewerbegebiet „Alb“ ein neuer Bebauungsplan für ein weiteres Gewerbegebiet „Alb II“ aufgestellt werden. Insbesondere sollen mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Reitsportanlage geschaffen werden. Im bestehenden Gewerbegebiet „Alb“ stehen keine verfügbaren Flächen für die Realisierung der Reitsportanlage zur Verfügung.

Es soll eine kompakte Anlage mit kurzen Wegebeziehungen errichtet werden, die sich harmonisch in die Landschaft integriert. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Die geplante Reitsportanlage dient der professionellen Sportreiterei (Anzucht/Anreiten von Sportpferden). Die Pferde werden ausgebildet und verkauft. Sie bleiben nicht dauerhaft in der Anlage.

II. Angaben zum Plangebiet und Planungsinhalte

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alb II“ umfasst eine Größe von ca. 1,1 ha. Nordöstlich grenzt ein als Sonderbaufläche ausgewiesenes Schuppengebiet an, das im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens vor vielen Jahren gebaut worden ist. Gegenüber vom geplanten Gewerbegebiet „Alb II“ und östlich der Trochtelfinger Straße ist das Gewerbegebiet „Alb“.

Die Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem als Anlage beiliegenden Lageplan vom 5. Januar 2016.

Der dem Abgrenzungsbereich zugrundeliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

III. Wesentliche geplante Festsetzungen im Baugebiet

Es ist ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehen. 0,9 ha werden als Betriebsfläche für die Reitsportanlage ausgewiesen und 0,2 ha als Kompensationsfläche. Die Gebäude der Reitsportanlage sollen im Osten, angrenzend an die Trochtelfinger Straße und damit räumlich dem vorhandenen Gewerbegebiet „Alb“ zugeordnet, errichtet werden. Es ist eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen. Westlich daran anschließend wird der Außenplatz der Anlage angeordnet und als Übergangsbe-

reich zur freien Landschaft eine Kompensationsfläche, die bepflanzt und als solche Fläche festgesetzt wird.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließung des Gewerbegebietes „Alb“ (Entsorgung über Trennsystem). Die Zufahrt ist über die bestehende Trochtelfinger Straße vorgesehen.

IV. Umgebung

Nordöstlich grenzt ein als Sonderbaufläche ausgewiesenes Schuppengebiet an, das im Zuge eines Flurbereinigungsverfahrens vor vielen Jahren gebaut worden ist. Gegenüber vom geplanten Gewerbegebiet und östlich der Trochtelfinger Straße ist das Gewerbegebiet „Alb“. Südlich des geplanten Gebietes befindet sich der Stadtteil Harthausen.

V. Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) ist das Plangebiet als Gewerbefläche (GE) dargestellt (Bezeichnung im FNP-Verfahren: „Gaßäcker“). Die gesamte vorgesehene Fläche im Entwurf der Fortschreibung umfasst eine Fläche von ca. 4,88 ha. Für die Realisierung des Gewerbegebietes „Alb II“ wird eine Fläche im Umfang von rund 1,1 ha benötigt. Die verbleibende im FNP dargestellte Fläche verbleibt als Bedarfsfläche im FNP. Das Vorhaben der Reitsportanlage ist einvernehmlich mit der Raumordnung im Regierungspräsidium Tübingen abgestimmt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem aktuell gültigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (nur4 aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans) heraus entwickelt wird, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. D. h. der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren mit der bereits laufenden FNP-Fortschreibung aufgestellt.

VI. Belange des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der als selbständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt wird. Nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Anlage 1, Nr. 18 ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig bzw. bedarf keiner allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Es hat bereits ein Scopingtermin im Landratsamt Sigmaaringen mit allen Fachbehörden stattgefunden, bei dem der Untersuchungsaufwand abgestimmt worden ist.

Für die Ausarbeitung des Umweltberichtes soll das Büro 365° Freiraum + Umwelt, Überlingen beauftragt werden.

VII. Beauftragung von Planungsleistungen

Für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie für die Ausarbeitung eines Grünordnungsplanes mit Umweltbericht sind geeignete Planungsbüros zu beauftragen. Das Honorar für diese Planungsleistungen richtet sich nach der HOAI.

Für die Planungsleistungen zum Bebauungsplan liegt ein Angebot des *Büro für Städtebau, Regionalplanung und Landesplanung Rainer Kraut aus Albstadt* vor. Honorargrundlage ist die Honorarzone II (durchschnittliche Planungsanforderungen), Mindestsatz. Bei einem Plangebiet mit 1,1 ha ergibt sich voraussichtlich ein Gesamthonorar von brutto 7.804,63 €.

Die grünordnerischen Leistungen hat das *Büro 365Grad aus Überlingen* angeboten. Auch sollen die Leistungen nach der Honorarzone II, Mindestsatz vergütet werden. Einschließlich eines notwendigen Scoping-Verfahrens, Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie einer Artenschutzrechtlichen Prüfung summiert sich das Honorar auf brutto 9.950,24 €.

Beschlussvorschläge:

- 1. Für den im Lageplan vom 5. Januar 2016 dargestellten räumlichen Geltungsbereich wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.**
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist vorzunehmen.**
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Planauslage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung ist vorzunehmen.**
- 4. Das Büro für Städtebau, Regional- und Landesplanung Rainer Kraut aus Albstadt wird mit den Planungsleistungen für den Bebauungsplan gemäß dem Angebot vom 7. Oktober 2015 beauftragt. Dem Büro 365° Freiraum + Umwelt aus Überlingen wird für die Grünordnungsplanung samt Ausarbeitung des Umweltberichtes gemäß dem Angebot vom 9. Oktober 2015 übertragen.**