

## **Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alb II“ im Stadtteil Harthausen**

- Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung
- Billigung des Entwurfes sowie der örtlichen Bauvorschriften und Beschluss über die Offenlage mit der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### **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“ umgesetzt 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.

Der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplanverfahren wurde am 19. Januar 2016 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates gefasst. Im Zeitraum vom 9. Mai 2016 bis zum 15. Juni 2016 hat die Stadtverwaltung eine frühzeitige Anhörung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt. Die aus dem Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken sind von dem beauftragten Planungsbüro Rainer Kraut aufgearbeitet worden, so dass jetzt die Abwägungsentscheidungen sowie der Offenlagebeschluss nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden kann. Der erforderliche Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, der Teil des Bebauungsplanes ist, hat das Büro 365 Grad aus Überlingen erstellt.

Am 25. Juli 2016 wird die Vorberatung im Ortschaftsrat stattfinden. Über das Ergebnis der Vorberatung wird in der Sitzung berichtet.

### **II. Angaben zum Plangebiet und Planungsinhalte**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Alb II“ umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flst. 151 auf der Gemarkung Harthausen mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Das Grundstück liegt an der Trochtelfinger Straße.

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“.

### **III. Wesentliche geplante Festsetzungen im Baugebiet**

Es ist ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO zur Schaffung einer Gewerbebaufläche in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen. Aktuell geplant ist die Realisierung einer Reitsportanlage mit Pferdezucht und Pferdeausbildung für den Reitsport. Es sind u.a. eine Reithalle, ein Sandreitplatz, Stallungen, Betriebs- und Nebenräume sowie eine Wohnung für Aufsicht- bzw. Bereitschaftspersonal (z.B. Betriebsleiter) geplant.

0,9 ha werden als Betriebsfläche für die Reitsportanlage ausgewiesen und 0,2 ha als Kompensationsfläche (private Grünfläche). Zur städtebaulichen Gliederung des Plangebietes sind zwei Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen vorgesehen. Im Bereich zur Trochtelfinger Straße soll eine maximale Gebäudehöhe von 12 m über EFH zulässig sein. Im weiteren überbaubaren Bereich soll die Gebäudehöhe auf max. 10 m über EFH begrenzt werden. Die Gebäude der Reitsportanlage sollen im Osten, angrenzend an die Trochtelfinger Straße und damit räumlich dem vorhanden Gewerbegebiet „Alb“ zugeordnet, errichtet werden. Westlich daran anschließend wird der Außenplatz der Anlage angeordnet und als Übergangsbereich 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) im östlichen Randbereich der Trochtelfinger Straße. 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 (Stand des Verfahrens: Feststellungsbeschluss vom 20.04.2016) umfasst eine Fläche von ca. 2,1 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 (nur aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungs-

plans) 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. Der Umweltbericht wurde vom Büro 365° Freiraum + Umwelt, Überlingen erstellt und ist als Anlage Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

### **Beschlussvorschläge:**

- 1. Die vorgetragenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden zur Kenntnis genommen.**
- 2. Dem als Sitzungsvorlage vorliegenden Abwägungsvorschlag vom 08. Juli 2016 wird zugestimmt.**
- 3. Der Gemeinderat billigt den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage mit Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.**

### **Anlagen:**

- Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Stand 08. Juli 2016
- Entwurf der Satzungen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ in Gammertingen-Harthausen und für die örtlichen Bauvorschriften, Stand 08. Juli 2016
- Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Alb II“ in Gammertingen-Harthausen mit örtlichen Bauvorschriften, Planzeichnung, Stand 08. Juli 2016
- Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Alb II“ in Gammertingen-Harthausen mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Stand 08. Juli 2016
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ in Gammertingen-Harthausen, Stand 08. Juli 2016

### **Hinweis:**

Die Anlagen zur Sitzungsvorlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Alb II“ erhalten Sie auf CD. Zusätzlich erhalten Sie den Abwägungsvorschlag und die Planzeichnung zum Bebauungsplan in Papierform.