



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Hauptvogel	Datum: 23.03.2017	Az.: -0691/Ha	Drucksache Nr.: 73/2017
-----------------------	-------------------	---------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	05.04.2017	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	15.05.2017	beschließend	öffentlich	Einstimmig

## Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

### Betreff:

- Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 3. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
- Beratung des Entwurfs
- Teilaufhebung des Bebauungsplans KLEINFELD-SÜD
- Offenlagebeschluss nach § 13a BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

### Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan dargestellten Bereich wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans KLEINFELD-NORD, 3. Änderung beschlossen.
2. Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplan KLEINFELD-NORD wird gebilligt.
3. Der Teilaufhebung des Bebauungsplans KLEINFELD-SÜD wird zugestimmt.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
5. Auf der Grundlage des Entwurfs wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Offenlage).

### Anlage(n):

- Bebauungsplan KLEINFELD-NORD von 1965
- Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD von 1972
- Bestandsplan mit Geltungsbereich
- Nutzungsplan, Gestaltungsplan, Ansicht
- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Begründung
- Schalltechnische Untersuchung

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

## Begründung:

Das Plangebiet, bestehend aus vier Grundstücken, liegt zwischen Vogesenstraße und Rheintalbahn. Für die beiden nördlichen Grundstücke setzt der Bebauungsplan KLEINFELD-NORD aus dem Jahre 1965 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Auf dem nördlichen Grundstück (Flrst.-Nr. 25634/12) wurde eine 8-geschossige Wohnbebauung errichtet. Auf dem zweiten Grundstück wurde keine überbaubare Fläche ausgewiesen, da es als Tiefgaragenstandort für die unmittelbar nördlich errichtete Wohnbebauung vorgesehen war (siehe Anlage 1). Die Tiefgarage wurde jedoch bei der Errichtung des Wohngebäudes dann auf dem gleichen Grundstück gebaut. Das Flurstück 25634/11 liegt seither brach.

Für die beiden südlichen Grundstücke setzt der Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD (siehe Anlage 2) aus dem Jahre 1972 eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bundespost fest. Das südliche Grundstück (Flrst.-Nr. 25634/10) wird zurzeit von der Telekom genutzt. Auf dem mittleren Grundstück (Flrst.-Nr. 25634/16) hat sich im Jahr 2003 die Firma Zermet angesiedelt. Sie hat sich spezialisiert auf die Herstellung von Maschinenwerkzeugen aus Hartmetall und Keramik sowie auf den Sonderwerkzeugbau für Großserien. Gegenüber der Stadt hat die Firma Zermet nun einen dringenden Erweiterungswunsch geäußert. Die Produktion soll um weitere Verfahrensschritte (Beschichtungstechnologie und Herstellung von Hochleistungswerkzeugen) erweitert werden. Um dies zu ermöglichen soll das bislang 2-geschossige Bürogebäude um ein Geschoss erhöht werden und auf dem brach liegenden städtischen Grundstück in direkter Nachbarschaft eine weitere Fertigungshalle gebaut werden. Für die Aufstockung hat die Firma Zermet im Februar einen ELR-Antrag (Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum) gestellt. Mit der Aufstockung des Bürogebäudes würde die Firma gerne im Sommer 2017 beginnen. Der Neubau der Fertigungshalle soll erst nach der Landesgartenschau 2018 entstehen.

Aufgrund der oben beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan KLEINFELD-NORD ist auf dem brach liegenden Grundstück außer einer (nicht benötigten) Tiefgarage keine andere bauliche Nutzung möglich. Auch die Aufstockung des Bürogebäudes widerspricht der Festsetzung zur Geschossigkeit (max. 2 Geschosse) im Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD. Zur Anpassung der Festsetzungen an den tatsächlichen Gebietscharakter und aufgrund des Erweiterungswunsches der Firma Zermet wird eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan KLEINFELD-NORD, 3. Änderung umfasst nun die vier Grundstücke und weist somit eine Größe von ca. 8.300 m<sup>2</sup> auf. In Anlehnung an den unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplan KLEINFELD-SÜD, der den Geländestreifen zwischen Rheintalbahn und Vogesenstraße als Mischgebiet festsetzte, soll auch für die vier Grundstücke die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Auch die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche durch lediglich eine Baugrenze im Abstand von 5 m zur Vogesenstraße orientiert sich an den bestehenden Vorgaben für diesen Bereich. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die drei südlichen Grundstücke auf 3 Vollgeschosse erhöht und im Bereich der Wohnbebauung an den Bestand angepasst. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, halten sich mit 0,6 bzw. 1,2 an die Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung. Außerdem wird zwischen dem Wohnhochhaus mit dazugehörigem Parkdeck und der neu geplanten Fertigungshalle eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient dazu, den Versiegelungsanteil auf dem Grundstück zu verringern und eine optische Trennung zur Wohnbebauung herzustellen.

Aufgrund der Lage an der Rheintalbahn ist das Thema Lärmschutz von Belang und es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die im Zuge der anstehenden Lärmsanierung der

Rheintalbahn geplante Lärmschutzwand wurde in den Berechnungen bereits berücksichtigt. Die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr betragen an der Bebauung im Plangebiet bis 77 dB(A) tags und bis 78 dB(A) nachts. Auf Grund der Überschreitung der Orientierungs- und Schwellenwerte sind Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Schienenverkehrslärm erforderlich. Die Lärmpegelbereiche und somit die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1998 ist das Plangebiet teils als Wohnbaufläche und teils als Gemeinbedarfsfläche für Fernmeldegebäude dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a (2) Nr. 2 nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung.

Bei der Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Sie kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dadurch können die frühzeitige Beteiligung sowie eine förmliche Umweltprüfung entfallen. Der Plan geht somit direkt in die Offenlage.

Die Verwaltung schlägt vor, den Bebauungsplan-Entwurf KLEINFELD-NORD, 3. Änderung zu beschließen und den Aufstellungs- sowie den Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.