

# **Bericht aus der Gemeinderatssitzung vom 23.06.2015**

## **Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gartenstraße – Haldenstraße“**

Bereits am 24. März 2015 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung über Stellungnahmen beraten, die zum Entwurf während der ersten öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangen sind. Aufgrund von damit einhergehenden Planungsänderungen wurde beschlossen, den Planentwurf erneut auszulegen.

Wesentliche Veränderung gegenüber dem ursprünglichen Entwurf ist die Darstellung einer Baulinie sowie zweier rückwärtiger Baugrenzen um die gewünschte städtebauliche Entwicklung rechtssicher zu gestalten. Ergänzend zur bisherigen Gesamtabwägung wurden nur noch Stellungnahmen zu den o.g. Änderungen angehört. Nachdem diese durchweg positiv sind, besteht kein weiterer Änderungs- oder Ergänzungsbedarf für eine neuerliche Entwurfsfassung.

Der Gemeinderat beschließt daher den Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften, jeweils als getrennte Satzung. Diese treten nach der öffentlichen Bekanntmachung der Beschlüsse in Kraft.

Hinweis: Die öffentliche Bekanntmachung ist bereits im amtlichen Teil des Mitteilungsblatts vom 26. Juni 2015 erfolgt.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Mehrfamilienhaus Löwenareal“**

Das ehemalige Gasthaus Löwen soll abgerissen werden. Als Ersatzbebauung soll ein Mehrfamilienhaus mit barrierefreien Wohnungen entstehen. Aufgrund der stetigen Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum unterstützt die Gemeinde dieses Vorhaben. Mit der für das Grundstück geltenden überbaubaren Fläche ist das Vorhaben in der vorliegenden Form allerdings nicht realisierbar. Eine größere Bebauung wird durch die Ortseinfahrtssituation und des bereits bislang vergleichsweise großen Baukörpers des ehemaligen Gasthauses allerdings befürwortet. Daher ist ein an das Bauvorhaben angepasster Bebauungsplan erforderlich.

Durch den angedachten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine intensivere Nachnutzung des Grundstückes im Sinne der Innenentwicklung erreicht. Nach § 13a BauGB kann ein solcher Bebauungsplan für die Innenentwicklung in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird anhand der noch weiter durch den Vorhabenträger auszuarbeitenden Planung der Entwurf des Bebauungsplans erstellt. Dem Gemeinderat werden der Vorhabenplan und der Bebauungsplanentwurf dann zur Beschlussfassung vorgelegt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am Verfahren wird anschließend durchgeführt. Als Besonderheit des Verfahrens ist bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließen, der Regelungen zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten beinhaltet.

Abschließend fasst der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhaus Löwenareal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Hinweis: Die öffentliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss erfolgt an anderer Stelle in dieser Ausgabe.

### **Antrag an die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Weilheim auf Ausweisung von Gewerbeflächen im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung**

Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzepts 2025 aus dem Jahr 2013 wurden, neben der Wohnbauentwicklung im Innenbereich, auch für die Untersuchung der Gewerbeentwicklung Handlungsleitlinien erarbeitet. In der Folge wurde der Gewerbeflächenbedarf ortsansässiger Unternehmen ermittelt und anschließend mögliche Innenentwicklungspotentiale im Gewerbegebiet und eine Erweiterung des Gewerbegebiets geprüft.

Die Auswertung der Bedarfsumfrage bei den ortsansässigen Unternehmen hat 2014 einen Bedarf an Gewerbebauplätzen in der Größenordnung von rund 4 ha ergeben.

In den bestehenden Gewerbegebieten sind keine verfügbaren Gewerbeflächen in nennenswertem Umfang vorhanden, so dass eine gewerbliche Entwicklung im Innenbereich daher eher ausscheidet.

Um zukünftig überhaupt die Möglichkeit einer erweiterten gewerblichen Entwicklung zu haben, ist die Aufnahme eines FNP-Verfahrens mit der Zielsetzung einer gewerblichen Nutzung auf geeigneten Flächen herbeizuführen. Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Antragstellung bei der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim.

Eine solche FNP-Änderung führt selber noch nicht zu einer baurechtlichen Verwertbarkeit der Flächen, sondern schafft zunächst die Grundvoraussetzung für eine zukünftige Entwicklung. Im Rahmen des Antragsverfahrens wird klar werden, ob eine Ausweisungsmöglichkeit für den gewerblichen Bereich besteht und vor allem in

welcher Größenordnung dieser letztendlich auch von übergeordneter Stelle anerkannt wird.

Aus diesen Gründen wird die generelle Notwendigkeit gesehen, ein solches Ausweisungsverfahren zu beantragen. Zusätzlich wird ein Signal an die Unternehmerschaft gesetzt, dass deren zukünftige betriebliche Belange in die Gemeindeentwicklung einbezogen sind. Hiermit wird jedoch noch keine Vorfestlegung getroffen, ob und ggfs. in welchen Entwicklungsschritten eine Realisierung dann vorgenommen werden kann. Zusätzlich müssen die betrieblichen Belange auch mit der Zielsetzung der Berücksichtigung von landwirtschaftlichen und naturräumlichen Positionen sowie Eigentumsfrage zu gegebener Zeit in Einklang gebracht werden.

Aus planerischer Sicht sollte die Neuausweisung von Gewerbebauflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet erfolgen. Andere Bereiche in Bissingen scheiden insbesondere aufgrund regionalplanerischer Vorgaben und der Ausweisung verschiedener Schutzgebiete aus. Die Verkehrsanbindung von neuen Gewerbeflächen ist im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes aus Sicht der Gemeinde optimal. Die Gewerbeflächen können ohne Durchfahrt durch den Ort erreicht werden. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Richtung Norden bis zur K1250 (Kreisstraße nach Nabern/Weilheim) ist aufgrund der regionalplanerischen Ausweisung einer Grünzäsur nicht möglich. Außerdem könnte in diesem Bereich nur ein vergleichsweise geringer Teil des nachgewiesenen Bedarfs abgedeckt werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte wird daher die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Gewann Fürhaupten im westlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet vorgeschlagen. Die vorgesehene Fläche ist mit ca. 4,8 ha als Brutto-Fläche mit bestehenden Verkehrs- und Entsorgungsflächen zu verstehen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass analog der Ausweisung im bestehenden Gewerbegebiet eine Grünfläche zur Ausformung der regionalen Grünzäsur ausgewiesen werden muss. Die Brutto-Fläche beinhaltet auch künftige öffentliche Erschließungsflächen innerhalb des Gebiets. Es ist davon auszugehen, dass der ermittelte Bedarfswert von ca. 4 ha Nettobauland durch die vorgesehene Ausweisung knapp unterschritten wird.

Nach einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird ein Antrag zur Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans an die Verwaltungsgemeinschaft Weilheim gestellt. Das entsprechende Verfahren wird von dieser durchgeführt. Die Beschlussfassung hierüber obliegt dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim. Für dessen nächste Sitzung wird ein Vorentwurf für die Flächennutzungsplanänderung als Grundlage für den Änderungsbeschluss erstellt werden. Die konkrete, ggfs. abschnittsweise, Umsetzung dieses Gewerbegebiets müsste durch die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Bissingen an der Teck erfolgen.

Der Gemeinderat beschließt daraufhin bei der Verwaltungsgemeinschaft Weilheim die Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans im Bereich „Fürhaupten“ zur Ausweisung einer neuen Gewerbefläche zu beantragen.

Die Verwaltung wird parallel hierzu beauftragt eine Entwicklungskonzeption zu prüfen, die eine abschnittsweise Realisierung ermöglichen könnte und dabei einen zeitlichen Versatz der Flächenrealisierung zur Schonung landwirtschaftlicher sowie naturräumlicher Belange vorsieht.



## **Neufassung Benutzungs- und Gebührenordnung für die Gemeindehalle**

Im Zuge der im Herbst 2014 realisierten Neustrukturierung des Schulstandortes wurde der ehemalige Kindergarten Pfarrstraße in den Nutzerkreis der Gemeindehalle und des Gymnastikraums miteinbezogen. Damit verbunden sind zusätzliche Raumnutzungen durch die Kindergartengruppen, welche eine Fortschreibung der Benutzungs- und Gebührenordnung für diese Einrichtung erforderlich machen.

Eine Änderung der Gebühren wird in diesem Rahmen nicht vorgenommen.

Der Gemeinderat stimmt der vorgeschlagenen Neufassung der Benutzungs- und Gebührenordnung für die Gemeindehalle zu.

Hinweis: Die Neufassung der Benutzungs- und Gebührenordnung wird an anderer Stelle in diesem Mitteilungsblatt veröffentlicht.

## **Bauangelegenheiten sowie Bekanntgaben/Anfragen**

Auf der Tagesordnung standen noch Stellungnahmen zu diversen Baugesuchen, Bekanntgaben sowie Anfragen aus der Mitte des Gemeinderats.

Die Sitzung wurde im Anschluss nichtöffentlich fortgeführt.