

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe, Bebauungsplan „Hof 1“**- Beschluss über die Entwicklung außerhalb der gebietsscharfen Abgrenzung eines Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen**

Der Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe beabsichtigt mit der vorgelegten Planung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der Fa. Ziehl-Abegg zu schaffen. Die Fa. Ziehl-Abegg möchte ihr Betriebsgelände zum Zwecke der Ausweitung der Produktion um ca. 5,5 ha erweitern. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf gliedert sich die Erweiterungsfläche in 4,7 ha Gewerbegebiet, 0,5 ha Verkehrsfläche und 0,3 ha private Grünfläche. Die Gebäudehöhen werden im östlichen Teil auf max. 16 m und im westlichen Teil des Plangebiets auf maximal 25 m festgesetzt. Der Vorlage ist der Bebauungsplanentwurf als **Anlage 3** beigelegt.

Da die Planung außerhalb eines gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (IGD-Schwerpunkt) nach Plansatz 2.4.3.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 liegt (siehe hierzu auch **Anlage 2**), ist zu prüfen, ob das Vorhaben im Wege einer Ausnahme mitgetragen werden kann und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, oder ob eine Regionalplanänderung durchgeführt werden muss. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraum Hohenloher Ebene als gewerbliche Baufläche („Rinnebach“) dargestellt ist. Im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Hohenloher Ebene wurde durch den damaligen Bearbeiter des Regionalverbands Heilbronn-Franken jedoch versäumt, eine Regionalplanänderung einzufordern bzw. durchzuführen. In der Stellungnahme der Verwaltung zur 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans vom 13.08.2010 wurde die Tatsache, dass die nicht unmittelbar benachbart zueinander liegenden Flächen „Löcher“ (4,9 ha) und „Rinnebach“ (5,7 ha) außerhalb der Schwerpunktabgrenzung lagen, nicht thematisiert, obwohl nach der damals üblichen Anwendung des Plansatzes 2.4.3.1 bei Überschreitungen der gebietsscharfen Abgrenzung um mehr als 5 ha eine Regionalplanänderung durchzuführen war.

Mit der vorliegenden Anwendung der Ausnahmeregelung wird die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung abschließend festgestellt.

Die betreffende Prüfung wurde auf Grundlage des am 12.12.2014 von der Verbandsversammlung beschlossenen Leitfadens zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte durchgeführt. Das Prüfergebnis der Verbandsverwaltung, die von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ausgeht, kann der als **Anlage 1** beigelegten Stellungnahme entnommen werden.

An dieser Stelle ist auf zwei Aspekte gesondert hinzuweisen. Für den Gewerbepark Hohenlohe wurde der Ausnahmetatbestand bereits im Rahmen der 1. Änderung der 4.

Fortschreibung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsraum Hohenloher Ebene festgestellt. In der damaligen Prüfung der Ausnahme wurde dabei die FNP-Fläche ‚Rinnebach‘, die dem vorliegenden B-Plan ‚Hof 1‘ entspricht, flächenmäßig bereits mit berücksichtigt (Anlage 1 zur VORLAGE (PA) 9/35). Da die Fläche zudem als im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Flächenreserve dem Flächenbedarf des Gewerbeparks Hohenlohe vollumfänglich gegengerechnet wurde, ergibt sich darüber hinaus durch die nun vorgesehene Entwicklung der Fläche kein Änderungsbedarf am Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzept.

Da laut Beschluss vom 12.12.2014 bei Überschreitungen der gebietsscharfen Abgrenzung über 5 ha die Verbandsversammlung bzw. der Planungsausschuss die abschließende Bewertung durch den Regionalverband vornimmt, wurde die aktuelle Stellungnahme vom 23.05.2018 unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Verbandsversammlung dem Planungsträger zugestellt. Aufgrund der Eindeutigkeit des Prüfergebnisses empfiehlt die Verbandsverwaltung, auf eine erneute Vorlage der Planung in den regionalen Gremien zu verzichten, sofern sich im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB keine wesentliche Änderung des Planungsziels ergibt.

Die Verbandsverwaltung weist darauf hin, dass vom Regierungspräsidium Stuttgart als höhere Raumordnungsbehörde, der die abschließende Entscheidung über die Inanspruchnahme einer Ausnahme nach Plansatz 2.4.3.1 obliegt, bislang noch keine Stellungnahme abgegeben wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsversammlung beschließt die in **Anlage 1** beigelegte Stellungnahme der Verwaltung vom 23.05.2018 zum Bebauungsplan „Hof 1“ des Zweckverbands Gewerbepark Hohenlohe. Sie beschließt zudem, dass eine erneute Vorlage der Stellungnahme der Verwaltung in den regionalen Gremien im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB nicht erforderlich ist, wenn sich am Planungsziel keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan „Hof 1“ des Zweckverbands Gewerbepark Hohenlohe vom 23.05.2018
- Anlage 2: Auszug Raumnutzungskarte mit Eintragung des Plangebiets
- Anlage 3: Planentwurf des Bebauungsplans „Hof 1“ (unmaßstäblich)

Ingenieurbüro Kurt Balling GmbH
Waltherstraße 9
97074 Würzburg

Datum: 23.05.2018
Bearbeiter: We/Lg/Bi/FI
Az.: 7-2-3-2
Ihr Az.:

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe, Bebauungsplanverfahren „Hof 1“

Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach
§ 4 Abs.1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Wir kommen mit Blick auf den geltenden Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 hierbei zu folgender Einschätzung.

Durch die Planung werden regionalplanerische Zielfestlegungen des Plansatzes 2.4.3.1 berührt, da der 5,5 ha große Geltungsbereich südöstlich an den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf abgegrenzten Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Kupferzell-Waldenburg (IGD-Schwerpunkt Gewerbepark Hohenlohe) angrenzt.

Durch die Lage des Plangebiets außerhalb des IGD-Schwerpunkts greift der von der Verbandsversammlung des Regionalverbands Heilbronn-Franken am 12.12.2014 beschlossene Leitfaden zum Umgang mit Erweiterungen der IGD-Schwerpunkte. Demnach ist unter bestimmten Voraussetzungen eine ausnahmsweise Überschreitung der gebietsscharfen Abgrenzung möglich. Im vorliegenden Fall ist es unerheblich, dass der Geltungsbereich bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Hohenloher Ebene als gewerbliche Baufläche („Rinnebach“) dargestellt ist, da für diese Fläche bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens im Jahr 2010 eine Regionalplanänderung hätte durchgeführt werden müssen. Dies ist fälschlicherweise unterblieben, weshalb nunmehr eine Prüfung nach der aktuellen Leitfadenregelung erfolgt.

Wir haben das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen geprüft und sind zu folgendem Ergebnis gekommen:

Die Voraussetzungen ‚Lage im Anschluss an einen bestehenden IGD-Schwerpunkt‘, ‚keine entgegenstehenden sonstigen Ziele der Raumordnung‘, ‚Lage auf den Entwicklungsachsen‘, ‚Anbindung an das überörtliche Straßennetz und den ÖPNV/SPNV‘ sind erfüllt. Bezüglich der

Voraussetzung ‚Maximale Überschreitung der Fläche des IGD-Schwerpunkts um 25%‘ wird auf unsere Stellungnahme vom 18.02.2015 zur 1. Änderung der 4. Fortschreibung des FNP Hohenloher Ebene verwiesen. Im Rahmen der darin vollzogenen Ausnahmeprüfung für die nördlich der A6 liegenden Flächen ‚Straßensee 1 und 2‘, werden auch die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen ‚Brübel‘ (4,5 ha), ‚Rinnebach‘ (entspricht dem vorliegenden B-Plan ‚Hof 1‘) und ‚Löcher‘ (4,9 ha) in die Berechnungen eingestellt. Addiert man alle genannten Flächen auf, ergibt sich eine Überschreitung von 25,4%, so dass auch diese Ausnahmevoraussetzung erfüllt ist.

Auch die den regionalen Freiraumbelangen zuzurechnenden Voraussetzungen sind erfüllt. So ergeben sich keine erheblichen Konflikte mit regionalbedeutsamen Kulturdenkmalen, dem Hochwasserschutz, Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten und geschützten Biotopen. Es sind auch keine nachteiligen Wirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sowie den Klimaschutz festzustellen. Bezüglich der Landwirtschaft ist festzuhalten, dass zwar Flächen betroffen sind, die nach digitaler Flurbilanz der Vorrangflur 2 zugeordnet werden, allerdings sind nach Planunterlagen lediglich Böden mittlerer Bedeutung betroffen.

In Anbetracht der Gebäudehöhe von teilweise 25 m wird es allerdings im weiteren Verfahren für erforderlich gehalten, Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch Maßnahmen der Gebäudestellung, der Gebäudegliederung, der Farbgebung, der Gestaltung der Fassaden und der Werbeanlagen sowie durch Dachbegrünung so gering wie möglich zu halten. Zudem sollte die Blickbeziehung zum Schloss Waldenburg in die weiteren Betrachtungen mit eingestellt werden. Aufgrund der landschaftlichen Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbepark und die Lage des Plangebiets halten wir eine Vermeidung bzw. Verringerung der Beeinträchtigungen auf ein nicht erhebliches Maß für möglich.

Auch die Voraussetzungen ‚nachgewiesener Gewerbeflächenbedarf‘, ‚keine anderweitigen Innenentwicklungspotenziale im Verwaltungsraum sowie im IGD-Schwerpunkt‘ und die ‚Standortalternativenprüfung auf Ebene des Verwaltungsraums‘ sehen wir als erfüllt an. So dient die Fläche vollständig der Weiterentwicklung der Fa. Ziehl-Abegg. Von einer Standortgebundenheit der Erweiterung ist auszugehen. Für die Fläche liegt - wie für die übrigen Flächenreserven im Gewerbepark Hohenlohe - ein Masterplan für die Bebauung durch die ansässigen Firmen vor. Im Rahmen des Regionalen Gewerbeflächenentwicklungskonzepts wurden Standortalternativen geprüft und es wurde deutlich, dass auf Ebene des Verwaltungsraums keine Standortalternativen vorhanden sind. Die o.g. Flächennutzungsplanreserven ‚Brübel‘, ‚Rinnebach‘ und ‚Löcher‘ wurden im Rahmen des regionalen Konzepts als Flächenreserven dem Flächenbedarf vollumfänglich gegengerechnet, so dass die Entwicklung der Fläche auch keine Rückwirkungen auf das Gewerbeflächenentwicklungskonzept hat.

Nach derzeitigem Stand gehen wir davon aus, dass auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben ist. Da laut Beschluss der Verbandsversammlung vom 12.12.2014 bei Überschreitungen der gebietsscharfen Abgrenzung über 5 ha die Verbandsversammlung bzw. der Planungsausschuss die abschließende Bewertung durch den Regionalverband vornimmt, geben wir die Stellungnahme allerdings unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Verbandsversammlung ab. Die Entscheidung über die Stellungnahme trifft die Verbandsversammlung am 29.06.2018. Wir werden Sie zeitnah nach der Beschlussfassung über das Ergebnis informieren.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet vor dem Hintergrund der Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.3.2.5 für erforderlich halten.

Wir regen außerdem an, die Regelungen zu Parkhäusern, die in den Bebauungsplänen ,Straßensee 1' und ,Straßensee 2' festgesetzt wurden, auch in den Bebauungsplan ,Hof 1' zu übernehmen.

Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verlauf dieses Verfahrens.

Hierfür bedanken wir uns vorab.

Mit freundlichen Grüßen

Sascha Weisser

Zweckverband Gewerbepark Hohenlohe (Künzelsau, Kupferzell, Waldenburg)

Bebauungsplan „Hof 1“

Frühzeitige Beteiligung
Stand: 23.05.2018

Maßstab 1:50.000

Planungen/Standorte

keine Bedenken

Bedenken

entfällt

Abgrenzung Plangebiet



