

- Öffentlich
 Nichtöffentlich

Vorlage von: BMin Zoll
Aktenzeichen: 621.41

TOP 8

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talheim-Ost“

Die Stadt Vellberg kann derzeit keine gemeindlichen Grundstücke für Gewerbebebauung anbieten. Zwar sind im Gemeindegebiet weitere gewerbliche Bauflächen innerhalb der Bebauungspläne „Industriegebiet Talheim-Großaltdorf“ und „Länderäcker“ in Großaltdorf ausgewiesen, diese stehen jedoch nicht zur Verfügung. Im Industriegebiet „Talheim-Großaltdorf“ ist lediglich noch eine Vorhaltefläche für einen bestehenden Betrieb vorhanden, diese wird zeitnah bebaut. Eine Realisierung des Gewerbegebiets „Länderäcker“ ist im Hinblick auf die geplanten Änderungen der verkehrlichen Anbindung (Rückbau der Querung der Bahnlinie und Bau Ortsumfahrung Großaltdorf) städtebaulich nicht mehr sinnvoll. Der Bebauungsplan „Länderäcker“ soll parallel aufgehoben werden.

Für die Umsetzung neuer Gewerbebauflächen wurde von der Stadt beim Kreisplanungsamt Schwäbisch Hall ein Konzept zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Auftrag gegeben, welches im Februar 2017 dem Gemeinderat vorgestellt wurde. Dieses kommt zum Ergebnis, dass die Flächen „Länderäcker“, „Nördlich Großaltdorf“ und „Östlich Gewerbegebiet Talheim“ für eine Gewerbeflächenentwicklung prinzipiell geeignet sind. Aufbauend auf dem o.g. Konzept hat die Stadt im November 2017 das Büro stadtländingenieure aus Ellwangen beauftragt, weitere Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung, zu Ver- und Entsorgung sowie zu Baukosten der o.g. Flächen anzustellen. Die Ergebnisse wurden dem Gemeinderat am 26.04.2018 in nicht öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Es wurde beschlossen, auf weitere Untersuchungen zur Fläche „Nördlich Großaltdorf“ vorerst zu verzichten, da eine Entwicklung derzeit unrealistisch ist. Im Hinblick auf die Schaffung eines zukunftsorientierten Standortes wurde die Fläche „Länderäcker“ ebenfalls zurückgestellt, da die verkehrliche Anbindung in diesem Bereich geändert werden soll. Für eine Gewerbebauentwicklung soll die Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebiets Talheim weiter verfolgt und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies ist auch mit dem Regionalverband so besprochen.

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich des Teilortes Talheim östlich der L 1040 (Großaltdorfer Straße) und des bestehenden Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Talheim“.

Der Planbereich nimmt landwirtschaftliche Nutzflächen und bestehende Wegeflächen in Anspruch und ist ca. 4,2 ha groß. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1872 und 1873 (Weg) sowie Teilflächen der Flurstücke 1850 (Großaltdorfer Straße), 1851 (Weg), 1871 (Bodenhaldenweg), 1884 (Weg) und 1874.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Plangebietsfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie eine Bergbauberechtigung dargestellt. Da der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren vom Gemeindeverwaltungsverband Ilshofen-Vellberg geändert.

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für das Gewerbegebiet Talheim-Ost wäre nun der Aufstellungsbeschluss zu fassen und der Planungsauftrag an das Ingenieurbüro stadtländingenieure in Ellwangen zu erteilen.

Finanzierung

Es wird vorgeschlagen, das Ingenieurbüro stadtländingenieure (IB sli) mit der Planung und Durchführung des Verfahrens zu beauftragen. Ein Angebot liegt der Verwaltung vor. In den Haushalt 2019 sollten hierfür Mittel in Höhe von 55.000 Euro eingestellt werden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan fallen auch Planungsarbeiten für den Mischwasserkanal, die Sanierung und Aufdimensionierung des bestehenden Regenüberlaufbeckens, die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Verkehrserschließung an. Es wird vorgeschlagen, die Planung ebenfalls an sli zu vergeben. Die entsprechenden Mittel in Höhe von ebenfalls 55.000 Euro sind ebenfalls in den Haushalt 2019 einzustellen.

Anlage:
1 Lageplan

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt, für das Plangebiet einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und der Satzung über örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet Talheim Ost“ gemäß § 2 BauGB zu erlassen. Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Vellberg, Flur Talheim:
 - Flurstücke 1872 und 1873 (Weg)
 - Teilflächen der Flurstücke 1850 (Großaltdorfer Straße), 1851 (Weg), 1871 (Bodenhaldenweg), 1884 (Weg) und 1874Der beigefügte Lageplan mit der Abgrenzung des Gebiets ist Teil des Beschlusses.
2. Das Bebauungsplangebiet ist wie folgt begrenzt:
 - im Süden durch das landwirtschaftliche Grundstück 1885
 - im Westen durch die L 1040 (Großaltdorfer Straße)
 - im Norden durch die landwirtschaftlichen Grundstücke 1857 und 1865
 - im Osten durch das landwirtschaftliche Grundstück 1874
3. Das Ingenieurbüro stadtländingenieure in Ellwangen wird mit der Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und der Ingenieurbauwerke beauftragt.
4. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden in den Haushalt 2019 aufgenommen.