

Gemeinde Kabelsketal, OT Gröbers

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“

Ziel des Planverfahrens

Die 19. Änderung des Bebauungsplans wird aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ der damaligen Gemeinde Gröbers entwickelt, der am 5. September 1991 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt wurde und am 1. Oktober 1991 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wurde seitdem verschiedentlich, zuletzt im Jahr 2014/15 geändert.

Mit der letzten Änderung hat der Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung vom Juni 2015 am 6. November 2015 Rechtskraft erlangt.

Die 19. Änderung wurde erforderlich, um den Bebauungsplan an aktuelle Entwicklungsabsichten anzupassen.

Aktuell ist innerhalb des Plangebietes eine große Logistikansiedlung vorgesehen. Die Abmessungen des geplanten Gebäudes bedingen, dass die öffentlich gewidmete Salzstraße überbaut werden soll. Da diese im Bebauungsplan bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt war, war eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Folgende Änderungen wurden im Rahmen des Verfahrens vorgenommen:

- Verzicht auf die Festsetzung der Salzstraße als Straßenverkehrsfläche im gesamten Abschnitt zwischen Nordbogen und Gewerbestraße und Festsetzung als Gewerbegebiet,
- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE 9) im nördlichen Teil der Änderungsfläche (im rechtskräftigen Plan: Industriegebiet GI 2) analog zum südlichen Teil der Änderungsfläche (bisher GE 1 und GE 5, neu GE 1 und GE 10) und Vergrößerung der Fläche im Vergleich zur Fläche des bisherigen GI 2,
- Verschiebung der Grenze zwischen GE 1 und GE 10 (bisher GE 1 und GE 5) und damit Verkleinerung des Gewerbegebietes GE 1 zugunsten des Gewerbegebietes GE 10 sowie
- Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Verfahrensverlauf

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Änderungen wurde das Verfahren zweistufig im Regelverfahren (mit Umweltbericht) geführt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat das Verfahren zur 19. Änderung in seiner Sitzung am 30. März 2022 eingeleitet. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 14. April 2022 im Amtsblatt der Gemeinde Kabelsketal, Ausgabe 8/2022, ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der Planänderung hat vom 15. August 2022 bis zum 16. September 2022 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 15/2022 der Gemeinde Kabelsketal am 5. August 2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 28. Juli 2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Planänderung gebeten.

Der Gemeinderat hat am 30. November 2022 den Entwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom Oktober 2022 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans hat in

der Zeit vom 2. Januar 2023 bis einschließlich 3. Februar 2023 öffentlich ausgelegt. Die berührten Behörden und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 beteiligt und über die Offenlage des Entwurfs zur 19. Änderung des Bebauungsplans informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Kabelsketal Nr. 24/2022 am 16. Dezember 2022 und im Internet unter www.kabelsketal.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen.html.

Der Satzungsbeschluss zur 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ wurde am 25. Mai 2023 gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes Gröbers. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in diesem Teilbereich noch nicht umgesetzt. Lediglich die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Straßen (Nordbogen, Gottenzer Straße und Gewerbestraße) sowie die querende Salzstraße sind bereits hergestellt.

Da beabsichtigt ist, innerhalb des Geltungsbereichs ein Logistikzentrum zu errichten, wurde der Änderungsbereich insgesamt als Gewerbegebiet unter Beibehaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf Pflanzen und Boden verbunden.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes wurden im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen abgeleitet, deren Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird, der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wurde.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des geänderten Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die beteiligten Behörden und Nachbargemeinden haben der Planung überwiegend zugestimmt und Hinweise für die nachfolgenden konkreteren Objektplanungen bzw. zur Umsetzung der Planung gegeben.

Von den *Versorgungsträgern* wurden Informationen zu Anlagenbeständen und zu zu beachtenden Schutzabständen gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass der jeweilige Anlagenbestand in der zurückzubauenden Salzstraße außer Betrieb zu nehmen bzw. zurückzubauen oder umzuverlegen ist. Entsprechende Erläuterungen wurden in die Begründung aufgenommen.

Seitens der *Autobahn GmbH des Bundes* wurde dargestellt, dass der Lärmschutz für den geplanten Neubau durch und zu Lasten des Bauherrn zu besorgen ist und weitergehende Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes hinsichtlich des Lärmschutzes ausgeschlossen sind. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Da es sich jedoch bei den geplanten Nutzungen um gewerbliche und damit um Nutzungen mit einem geringen Schutzanspruch handelt, ist nicht zu erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung erforderlich werden.

Seitens der *unteren Naturschutzbehörde* wurde in der Stellungnahme zum Vorentwurf gefordert, dass die Artenschutzmaßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als textliche Festsetzungen in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Diese Forderung wurde im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass die Artenschutzmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche verbindlich zwischen der Gemeinde Kabelsketal und dem Vorhabenträger zu regeln sind. Dies wurde durch Aufnahme einer Regelung in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger berücksichtigt.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Planungsalternativen gibt es hinsichtlich des Standortes für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der teilweise bereits umgesetzt ist.

Daraus ergibt sich auch, dass es auch hinsichtlich der Planinhalte, hier insbesondere zur Festsetzung eines Gewerbegebietes, keine Alternative gibt.

Kabelsketal, 25.5.2023

.....
Steffen Kunnig
Bürgermeister

