Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 25.07.2018 TOP 8
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bußmatten, 2. Änderung„ in Bühl-Eisental; Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	
Anlage:	**Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss versandt.**

I. Sachverhalt:

In seiner öffentlichen Sitzung am 28. Februar 2018 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplanentwurf für den ersten Bauabschnitt des im Gewerbe- und Industriegebiet „Bußmatten“ ansässigen, weltweit tätigen Automobil- und Industriezulieferers ausgearbeitet.

Wie bereits mit dem Aufstellungsbeschluss festgestellt, sind durch die Erweiterungsabsichten umfangreiche Voruntersuchungen, gerade auch im Hinblick auf den Eingriff in die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche (Belüftungsschneise), notwendig. Hierbei war es von großer Bedeutung das Maß der zukünftigen baulichen Entwicklung, mit den Zielen der Naturschutzbehörden abzustimmen.

Die Ergebnisse einiger Termine mit Investoren, Architekten und Träger öffentlicher Belange liegen nun vor und sind in den vorliegenden Bebauungsplanänderungsentwurf eingearbeitet.

Hinsichtlich der baulichen Entwicklung ist, basierend auf dem wagen Wettbewerbsentwurf des Investors, ein fünfgeschossiger Anbau geplant, der eine um ca. fünf Meter höhere Gebäudehöhe aufweisen soll, als das dreigeschossige Bestandsgebäude. Geplant ist eine Nutzfläche von ca. 12 000 m² (Büro, Werkstatt, Prüffelder). Hinzu kommt, dass auf der restliche Grundstücksfläche, erstmalig in einem Bühler Industriegebiet, ein Parkhaus errichtet werden soll, das um eine umfangreiche Dachbegrünung aufnehmen zu können, eine zehn Meter höhere Gebäudehöhe aufweisen soll als das Bestandsgebäude.

Festzustellen ist, dass die bauliche Erweiterung vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geschieht. Allerdings zieht dies mit sich, dass die bisher auf dem Grundstück festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen – Belüftungsschneise und teilweise Vorgärten – aufgegeben werden müssen, jedoch planextern ausgeglichen werden können.

Wie bereit s zum Aufstellungsbeschluss festgestellt, kann der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, wobei eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich sind. Dennoch müssen der naturschutzrechtliche Ausgleich und die klimatisch und grünordnerischen Belange in die Abwägung eingestellt werden.

…

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 5. Juli 2018 behandelt und diesen einstimmig beschlossen.

Der Ortschaftsrat Eisental wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 17. Juli 2018 behandeln. Über das Ergebnis wird der Gemeinderat mündlich informiert.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Grünordnungsplan, Gutachten zu den lokalklimatischen Verhältnissen und artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 20. Juni 2018 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren werden nach derzeitiger Kostenzusammenstellung ca. 50.000 € anfallen.

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Grünordnungsplan, Gutachten zu den lokalklimatischen Verhältnissen und artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 20. Juni 2018 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss-vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		