

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 01.07.2015 TOP 4
3. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“; a) Erweiterung des Geltungsbereiches um Flst.Nr. 4776 und öffentlich-rechtlicher Vertrag b) Behandlung der eingegangenen Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange c) Erneute Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 11. Juni 2015 gesandt.	

I. Sachverhalt:

Der Bebauungsplanentwurf zur 3. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ wurde bereits als Entwurf (17. Oktober 2012) und als erneuter Entwurf (13. März 2013) beraten. Grund für diese mehrfachen Bebauungsplanentwürfe waren vor allem Änderungserfordernisse bei Flst.Nr. 4776, welches durch den Flächentausch mit der Gemeinde Ottersweier für die Stadt Bühl eine Option für zusätzliche Gewerbeflächen durch Aufnahme in den Bebauungsplan darstellte.

Bei dem genannten Grundstück handelt es sich um eine bereits erschlossene Fläche entlang der Draisstraße, auf welcher durch die unerlaubte Rodung des dort vorhandenen Biotopes „Feldgehölze“ Habitatstrukturen für die artenschutzrechtlich geschützten Mauer- und Zauneidechsen geschaffen wurden. Im November 2011 führte eine Überprüfung mittels Übersichtsbegehung zu dem Ergebnis, dass sich dort tatsächlich Eidechsen angesiedelt hatten. Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Rastatt wurde das Grundstück wegen seiner Biotop- und Artenschutzthematik im Entwurf vom 13. März 2013 daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da zum damaligen Zeitpunkt keine andere Lösungsmöglichkeit gefunden werden konnte.

Mittlerweile wurden die rechtlichen Anforderungen zum entfernten Biotop reduziert und auch der Eigentümer erklärt sich bereit, die notwendigen Maßnahmen und Kosten für die Maßnahmen des Artenschutzes im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages in Abstimmung mit dem Landratsamt Rastatt und der Stadt Bühl zu übernehmen. Dieser Vertrag wurde bereits vom Eigentümer unterschrieben und wird als Nächstes von der Stadt Bühl und vom Landratsamt Rastatt unterzeichnet werden (Anlage 1).

So kann nun ein Teil der Grundstücksfläche als Baufläche ausgewiesen werden, wodurch dieses private Grundstück einer gewerblichen Nutzung mit ca. 5.000 m² zugeführt wird und die Artenschutzmaßnahmen und eine Ortsrandeingrünung erfolgen können. Damit können Neuausweisungen an andere Stelle vermieden werden, auch wenn diese Fläche in privater Hand ist. Dies stellt eine für alle Beteiligten tragbare Lösung dar. Der Geltungsbereich wird damit wieder auf die Größe des Vorentwurf erweitert, wofür es einer erneuten Entwurfsoffenlage bedarf.

In der Sitzung am 13. März 2013 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl die Verwaltung beauftragt, für die 3. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Mit Schreiben vom 02. April 2013 wurden 4 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 3 eine Rückmeldung mit Anregung. Die Offenlage erfolgte vom 02. April bis zum 02. Mai 2013. Während dieser Zeit wurde 1 Anregung von der Öffentlichkeit eingereicht, die später nochmals ergänzt wurde. Alle eingegangenen Anregungen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen unter Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.

Neben der Wiederaufnahme des Flst.Nr. 4776 und der Lösung der dortigen Biotop- und Artenschutzthematik, wurden noch folgende Änderungen vorgenommen und grau hinterlegt:

- Entlang der Bahnlinie wurden die Baugrenzen aufgrund von Baugesuchen nochmals erweitert – die erforderlichen Abstände zu Bahnanlage sind jedoch weiterhin zu berücksichtigen. Ziel ist die Ausnutzung der Bauflächen vor dem Hintergrund immer weniger werdender Gewerbeflächen soweit wie möglich zu optimieren.
- Ebenso wurde neben der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen auch die Geschossigkeit aus dem alten Bebauungsplan wieder aufgenommen, um bei den Entwässerungsbeiträgen keine Unsicherheiten in einem fast vollständig bebauten Gebiet hervorzurufen. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Höhenvorgaben bzw. Geschossigkeit für Sozial- und Verwaltungsbauten ist an die Höhenfestsetzungen in der Geschossigkeit angepasst.
- Der im Wendekreis der Draisstraße als zu erhaltend festgesetzte Baum entfällt. Nach Aussagen der städtischen Umweltabteilung ist die Erhaltung und Sicherung dieses Baumes unwahrscheinlich, da rangierende LKWs diesen leider ständig beschädigen.

- Die neue Festsetzung zu den zulässigen Grundstückszufahrten wurde gegenüber dem letzten Entwurf erweitert, so dass die straßenzugewandte Fläche für notwendige Grundstückszufahrten und Stellplätze auf insgesamt max. 50% unterbrochen werden darf. Für kleinere Grundstücke wurde die Ausnahme aufgenommen, dass auch bei weniger als 20,0 m Grundstücksbreite Grundstückszufahrten und Stellplätze von maximal 10,0 m zulässig sind.

Der **Ortschaftsrat Neusatz** hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am **23. Juni 2015** behandelt und einstimmig beschlossen.

Da im erneuten Entwurf der Geltungsbereich wieder auf die Größe bei Aufstellungsbeschluss erweitert und das Flst.Nr. 4776 wieder in den Geltungsbereich aufgenommen wird, schlägt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat vor, diese Änderung zu beschließen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Änderung des Geltungsbereiches zu beschließen und den Oberbürgermeister zu ermächtigen, den dazu notwendigen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu unterzeichnen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung privater und öffentlicher Belange zu beschließen.

Ebenso schlägt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat vor, den geänderten Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht vom 20. Mai 2015 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, eine Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

II. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister, den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, dem Landratsamt und der Stadt Bühl zu unterzeichnen.
- b) Unter der Voraussetzung des unterzeichneten öffentlich-rechtlichen Vertrages beschließt der Gemeinderat die Änderung des Geltungsbereiches vom 20. Mai 2015 gegenüber dem Aufstellungsbeschluss.
- c) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der Stellungnahme der Verwaltung.
- d) Der Gemeinderat billigt den erneuten Entwurf zur 3. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ in Bühl-Neusatz mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht vom 20. Mai 2015 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer erneuten Offenlage durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		