

## Vorlage

**Vorlage: 2021/131**

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien  
 Verfasser: Barbara Thévenot

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
30.06.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

### **3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Grautenbach-Riedbosch,, in Bühl-Altschweier;**

- a) Städtebaulicher Vor-Vertrag**
- b) Aufstellungsbeschluss**

#### **I. Sachverhalt:**

Der bestehende Betrieb für Autoservice am Eingang des Riedboschweges auf dem Grundstück Flst.Nr. 1468/7 in Bühl-Altschweier möchte sich betriebswirtschaftlich für den Wettbewerb stärker aufstellen und plant auf seinem Gelände und angrenzend auf den zwischenzeitlich erworbenen Grundstücken Flst.Nrn. 3699 und 1468/3 eine Vergrößerung seines Betriebes.

Es ist eine Erweiterung seines Werkstattgebäudes als Hallenanbau u.a. mit Waschanlage und Hebebühne vorgesehen. Auch sind die Errichtung eines Reifencontainers und das Anlegen von Stellplätzen für die Wartung der Fahrzeuge angedacht. Des Weiteren beabsichtigt der Betrieb, sich auf die sich geänderte Entwicklung hin zur Elektromobilität neu auszurichten. Dafür müssen entsprechende Ladestationen auf dem Betriebsgelände vorgehalten werden.

Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes befindet sich im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Grautenbach-Riedbosch, inklusive 1. und 2. Änderung“. Der Ursprungsplan stammt aus dem Jahr 1973 und wurde in den Folgejahren 1974 und 1975 in Teilbereichen zweimal geändert. Der Bebauungsplan sieht im Bereich des Bauvorhabens ein Allgemeines Wohngebiet mit kleinen Baufenstern vor. Die südöstliche Teilfläche Flst.Nr. 1468/3 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bühlertal“. Diese Teilfläche ist im Zuge der Planänderung in den Geltungsbereich miteinzubeziehen.

#### **Ziele und Zwecke der geänderten Planung und Bebauungsplanverfahren**

Das Vorhaben liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereiches des bisher gültigen Bebauungsplanes, auch erstreckt es sich über die Baufenster hinweg. Für die Hallenerweiterung im rückwärtigen Bereich wird eine höhere Gebäudehöhe für die Hebeanlage erforderlich als bisher im Bebauungsplan festgesetzt. Das Vorhaben ist daher nach derzeitiger Beurteilungsgrundlage an dieser Stelle planungs- und bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

In Anbetracht des harten Wettbewerbsdrucks ist zum Erhalt des Betriebes sowie zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen eine Planänderung unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebäude vorgesehen. Mit der Planaufstellung sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsabsichten geschaffen werden.

Bedeutsam im Zuge der Ausarbeitung des neuen Bebauungsplanes wird die Durchführung einer Lärmuntersuchung sein, so dass mit dem Erweiterungsvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld entstehen.

Da mit dem südöstlichen Grundstück Fläche im Landschaftsschutzgebiet in Anspruch genommen wird, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die mögliche Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung geklärt werden.

Das Bebauungsplanverfahren muss im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden. Daneben ist auch die Artenschutzuntersuchung auszuführen.

### **Städtebaulicher Vertrag**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein privates Anliegen auf Erweiterung. Das Bebauungsplanverfahren wird daher auf der Grundlage eines städtebaulichen (Vor-) Vertrages zur Übernahme aller anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger durchgeführt.

Der endgültige Städtebauliche Vertrag kann erst zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes geschlossen werden. Da bereits im Vorfeld Kosten für Gutachten und Erstellung des Bebauungsplanes anfallen, wird vorab ein Städtebaulicher Vor-Vertrag geschlossen. Der Verwaltung liegt der seitens des Vorhabenträgers unterschriebene Vor-Vertrag bereits vor.

Der Ortschaftsrat Altschweier hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2021 dem Aufstellungsbeschluss einstimmig zugestimmt, allerdings mit der Maßgabe, dass die Anwohner nicht durch Lärm wie auch das nahegelegene Gewässer beeinträchtigt werden dürfen.

Der Technische Ausschuss hat den Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 17. Juni 2021 entsprechend beraten und empfiehlt dem Gemeinderat, die unter Beschlussvorschlag aufgeführten Beschlüsse entsprechend zu fassen.

### **II. Klimatische Auswirkungen:**

Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Grautenbach-Riedbosch“ ist teilweise klimarelevant. Die klimatischen Auswirkungen werden sich jedoch in Grenzen halten, da es sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Betriebes handelt.

Die klimatischen Auswirkungen werden neben weiteren bedeutsamen umweltbezogenen Belangen wie Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser oder Luft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens über die Umweltprüfung abgearbeitet. Die Ergebnisse liegen mit dem Bebauungsplan(vor-)entwurf vor.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl keine Kosten, da die Kosten vom Vorhabenträger vollständig übernommen werden.

### **IV. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den Oberbürgermeister zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vor-Vertrages.
- b) Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Grautenbach-Riedbosch“ in Bühl-Altschweier, gemäß dem Abgrenzungsplan vom 17. Juni 2021 und beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes.

Anlage 1 Städtebaulicher Vor-Vertrag  
Anlage 2 Abgrenzungsplan vom 17. Juni 2021