

Vorlage

Vorlage: 2024/018

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Verfasser: Ulrike Kiewitt

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Bußmatten„ in Bühl-Eisental; Aufstellungsbeschluss

Bezugsvorlagen: 8.7.2020 Gemeinderat / Beschluss über den Entwurf des Sanierungsplanes PFC
Anlagen:
1 Abgrenzungsplan_Bußmatten 3. Änderung+Ergänzung_Aufstellung

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
28.02.2024	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Erstellung eines Rechtsplanes zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und neuer Baumöglichkeiten.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Bußmatten“ in Bühl-Eisental gemäß dem Abgrenzungsplan vom 19. Dezember 2023 und beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Für das Bebauungsplanverfahren „Bußmatten, 3. Änderung und Ergänzung“ werden Haushaltsmittel von ca. 130.000 € erforderlich (Erstellung des Bebauungsplanes, Artenschutz, Umweltbericht und Vermessung). Die benötigten Mittel sind im Profitcenter 5110, Stadtplanung, im Entwurf des Haushaltsplanes 2024 eingestellt und müssen von dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt werden.

Klimatische Auswirkungen

Für den neuen Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts durchgeführt. Dabei werden neben den Natur- und Umweltbelangen (z.B. Natur-/Artenschutzes, Biotop, Boden, Wasser) auch die klimatischen Auswirkungen untersucht. Die Ergebnisse werden zum Bebauungsplan-(Vor-)Entwurf vorliegen.

Personelle Auswirkungen

Die Erstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Komplexität und der engen Personalkapazitäten an ein externes Planungsbüro vergeben. Bisher ist eine Teilvergabe für den Aufstellungsbeschluss und für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes vorgesehen.

Sachverhalt

Die Stadt Bühl kann bei der Versorgung mit Gewerbeflächen nur noch auf wenige

Entwicklungsflächen zurückgreifen. Der wirksame Flächennutzungsplan 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Bühl/Ottersweier schränkt die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen auf der Gemarkung Bühl stark ein. Daneben sind in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten nur noch wenige städtische Bauflächen vorhanden.

Eine bauliche Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Norden/ Baden-Baden hat der Regionalplan 2003 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein bislang nicht zugelassen; hier ist eine regionale Grünzäsur ausgewiesen.

In der Zwischenzeit wurden im Herbst 2013 im Landkreis Rastatt und Stadtkreis Baden-Baden erhöhte PFC-Werte im Wasser verschiedener Trinkwasserbrunnen sowie im Grundwasser festgestellt und in der Folge umfangreiche Grundwasser- und Bodenanalysen durchgeführt. Dabei wurden auch auf verschiedenen Ackerflächen der Gemarkung Bühl zum Teil erhebliche PFC-Belastungen vorgefunden. Für hochbelastete Flächen nördlich von Bühl (Gemarkung Bußmatten) wurden eine Detail- und eine Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass angesichts der mit PFC hochbelasteten Flächen im Bereich Bußmatten eine verhältnismäßige Sanierung jedoch erst in Kombination mit der Erschließung der Gewerbegebietserweiterung möglich ist.

Die behördliche Bewertungskommission stimmte am 06. Juni 2019 dieser Kombination sowie der dort vorgeschlagenen Sanierungsvariante, einer Sicherung der PFC- Belastung durch Oberflächenversiegelung zu und forderte die Stadt Bühl auf, einen Sanierungsplan zu erstellen.

Der Integrale Sanierungsplan Bühl-Bußmatten und Bühl-Balzhofen vom 16. Februar 2021 wurde mit Schreiben vom 17. Juni 2021 für verbindlich erklärt. Die hierin aufgeführten Maßnahmen dienen der Sicherung einer schädlichen Bodenveränderung im ungesättigten Bereich. Die geplanten Maßnahmen sind geeignet, um den weiteren Austrag von mit PFAS belasteten Sickerwässern in den Grundwasserkörper zu verhindern.

Der Sanierungsplan für das mit PFC verunreinigte Areal Bühl-Bußmatten sieht eine vollständige Versiegelung der Fläche vor, um eine weitere Auswaschung von PFC aus den Böden in das Grundwasser künftig zu unterbinden. Zuvor soll das Gelände durch Auffüllungen (0,5 m bis maximal 1,5 m) auf ein einheitliches Niveau von 129,6 m NN gebracht werden. Die Oberflächenabdichtung erfolgt anschließend durch eine vollflächige Bebauung/ Versiegelung der Sanierungsfläche. Zur Nivellierung des Sanierungsgebietes Bußmatten sind weitere Bodenmassen erforderlich, die durch das Abtragen von PFC belasteten Böden auf zwei Grundstücken, in der Zone III des Wasserschutzgebietes ZV Gruppenwasserversorgung Balzhofen der Stadtwerke Bühl, gewonnen werden sollen. Dies ist bereits erfolgt.

Angesichts der mit PFC hochbelasteten Flächen im Bereich Bußmatten hat der Regionalverband signalisiert, bei der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 2003 zugunsten einer regionalplanerisch abgestimmten Siedlungserweiterung auf die Ausweisung der Grünzäsur nördlich des Gewerbe- und Industriegebietes Bußmatten zu verzichten.

Im laufenden Verfahren zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 ist nördlich anschließend an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Bußmatten“ in Anlehnung an die regionalplanerischen Planänderungen eine Erweiterung durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche vorgesehen. Diese Fläche bietet auch den dort ansässigen Betrieben und Firmen Erweiterungsoptionen, um auf dem Wirtschaftsmarkt wettbewerbsstark bestehen bleiben zu können. Mit der Entwicklung und Erschließung dieser Fläche wird eine nachhaltige Standortsicherungsstrategie mit Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgt, was auch den wirtschaftlichen Belangen Rechnung trägt.

Das Abdichten/ Versiegeln der mit PFC belasteten Flächen selbst ist nicht im Sanierungsplan enthalten, soll aber möglichst zeitnah über die jeweiligen ansiedlungs-/ erweiterungswilligen Betriebe erfolgen um eine Auswaschung von PFC ins Grundwasser zu vermeiden. Zu diesem Zweck

soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans Planungsrecht geschaffen werden. Das Gebiet umfasst dabei eine Größe von ca. 19,5 ha und soll nach Norden zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Im Ortschaftsrat Eisental wurde dieser Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 16. Januar 2024 vorbesprochen und ein Stimmungsbild eingeholt. Der Ortschaftsrat sieht eine weitere Überplanung und Bebauung nach Norden sehr kritisch. Um mit dem Ortschaftsrat eine bestmögliche Lösung für das komplexe Thema zu finden, empfiehlt die Verwaltung, wie es bereits bei anderen Bebauungsplanverfahren erfolgt ist, den städtebaulichen Rahmen für den nördlichen Bereich gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Workshop-ähnlich zu erarbeiten.

Am 20. Februar 2024 wird der Ortschaftsrat diesen Tagesordnungspunkt öffentlich behandeln. Der Gemeinderat wird dann über das Ergebnis mündlich informiert.

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 1. Februar 2024 nichtöffentlich behandelt und ihn einstimmig beschlossen. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Bußmatten“ in Bühl-Eisental gemäß dem Abgrenzungsplan vom 19. Dezember 2023 zu beschließen und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Vorentwurfes zu beauftragen.