

## Vorlage

Vorlage: 2024/025

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien  
Verfasser: Ulrike Kiewitt

### **Bebauungsplan „Südliche Immensteinstraße,, in Bühl-Eisental;**

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

Bezugsvorlagen:

Anlagen:

- 1 Städtebaulicher Vor-Vertrag\_Südliche Immensteinstraße\_Aufstellung
- 2 Abgrenzungsplan\_Südliche Immensteinstraße\_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**

- a) Der Gemeinderat ermächtigt den **Oberbürgermeister** zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vor-Vertrages.
- b) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Immensteinstraße“ 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 entstehen der Stadt Bühl keine Kosten, da die Kosten vom Vorhabenträger vollständig übernommen werden.

### **Klimatische Auswirkungen**

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

### **Personelle Auswirkungen**

Da es sich vorliegend um einen vorhabenspezifischen Bebauungsplan handelt, wird die Erstellung des Bebauungsplanes an ein externes Büro vergeben. Die Koordinierungs-/Abstimmungs- und Verwaltungsaufgaben bleiben bei der Verwaltung.

## Sachverhalt

Zwei ortsansässige Handwerksbetriebe beabsichtigen eine Erweiterung ihres Gewerbes, um weiterhin wettbewerbsfähig am Markt bestehen bleiben zu können. An ihren bisherigen Standorten Mitten im Ort bestehen keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr, so dass sie gehalten sind, an neuer Stelle auszuweichen.

Beide Betriebe planen, sich auf eine Gewerbefläche niederzulassen und die Fläche gemeinschaftlich zu erschließen und zu bebauen. Die Entscheidung fiel dabei auf die südliche Teilfläche der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 dargestellten geplanten eingeschränkten Gewerbefläche „Immensteinstraße“. Die Grundstücke haben sie zwischenzeitlich erworben, so dass der Weg für eine Überplanung mit der neuen gewerblichen Nutzung frei ist.

Vorgesehen sind zwei zur L84 hin orientierte Hallengebäude mit Büroräumlichkeiten, die zur bestehenden Bebauung in der Immensteinstraße zurückversetzt sind. Die Gewerbefläche soll gebündelt über eine gemeinsame Zufahrt an die Immensteinstraße angebunden werden. Bei der Überplanung sind die Gewässerabstände zum südlich gelegenen Wassergraben und die Abstandsflächen zur Landstraße einzuhalten. Vorgesehen ist, das Gebiet zur freien Landschaft einzugrünen, um die neu gewerblich genutzte Fläche optimal landschaftlich anzubinden. Das Plangebiet umfasst dabei eine Größe von ca. 1,6 ha.

## Städtebaulicher Vertrag

Da es sich im vorliegenden Fall um ein vorhabensspezifisches Projekt handelt, wird das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage eines städtebaulichen (Vor-) Vertrages zur Übernahme aller anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger durchgeführt. In diesem spezifischen Fall geht es um zwei Parteien, der Vertrag wird jedoch nur mit einem Vertragspartner geschlossen. Der Vorhabenträger teilt im Innenverhältnis mit dem übrigen Eigentümer dann die anfallenden Kosten auf. Dieses Innenverhältnis betrifft die Stadt Bühl nicht. Der endgültige Städtebauliche Vertrag kann erst nach Satzungsbeschluss des Gemeinderates zu diesem Bebauungsplan geschlossen werden. Der Vertrag liegt der Verwaltung vom Vorhabenträger zwischenzeitlich unterschrieben vor.

Der Ortschaftsrat Eisental hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 16. Januar 2024 nicht öffentlich vorbesprochen und ein positives Stimmungsbild zum Vorhaben abgegeben.

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, den **Oberbürgermeister** zur Unterzeichnung des städtebaulichen Vor-Vertrages zu ermächtigen. Ebenfalls empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südliche Immensteinstraße“ in Bühl-Eisental gemäß dem Abgrenzungsplan vom 19. Dezember 2023 zu beschließen und die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Vorentwurfes zu beauftragen.