

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 16.12.2015 TOP 9
Künftige Entwicklung der Gebäudehöhen in den Bühler Gewerbe- und Industriegebieten; Grundsatzbeschluss	
Anlage: - Bestandsaufnahme und künftige Entwicklung der Gebäudehöhen (Anlage 1)	

I. Sachverhalt:

In den letzten Jahren zeichnete sich bei den Bühler Gewerbebetrieben eine zunehmende Nachfrage nach höheren Entwicklungsmöglichkeiten bei baulichen Anlagen ab als bisher in Gewerbe- und Industriegebieten festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen in diesen Gebieten erstrecken sich über eine weite Spannbreite von 5,0 m bis 25,0 m Wandhöhe, wobei die 25,0 m bis auf ein Bebauungsplan an Ausnahmeverbale geknüpft sind. In den meisten Gewerbe- und Industriegebieten werden jedoch Wandhöhen zwischen 10,0 m und 13,0 m zugelassen.

Der Wunsch bei den Gewerbetreibenden besteht allerdings verstärkt auf Wandhöhen von 13,0 m bis zu 16,0 m. Beispiele wie Vorhaben in den Gewerbe- und Industriegebieten „Nord“ in Bühl oder aktuell im Bereich „Hurst“ in Bühl-Vimbuch belegen diese Höhenentwicklung bei betrieblichen Anlagen. Aufgrund des stetigen Konkurrenzdrucks auf dem Wettbewerbsmarkt wird dieser Bedarf auch künftig nicht abreißen, sondern immer wieder Thema bei der städtebaulichen Bauleitplanung werden.

Wie bereits durch das vorbereitende Bauleitplanverfahren, der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2030 der Verwaltungsgemeinschaft Bühl / Ottersweier, bekannt, ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen auf Gemarkung Bühl stark eingeschränkt. Die Stadt Bühl kann daher nur noch auf wenige Entwicklungsflächen zurückgreifen. Daneben sind in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten nur noch wenige städtische Bauflächen vorhanden.

Vor diesem Hintergrund wird sich die Stadt Bühl künftig neu positionieren müssen, inwiefern höhere Gebäude in (bestehenden) Gewerbe- und Industriegebieten auf der Gesamtmarkung Bühl zugelassen werden. Als starker Wirtschaftsstandort in der Region steht die Stadt Bühl neben der Berücksichtigung der Belange der Wirtschaftsinteressenten (z.B. Standortsicherung des Betriebes, Erhalt der Arbeitsplätze) auch in der Verantwortung, die Interessen der angrenzenden und übrigen Bevölkerung ausreichend zu würdigen (z.B. Identifizierung mit ihrem Heimat- und Wohnort).

Ziel ist es daher, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes die künftige Entwicklung der Gebäudehöhen in Gewerbe- und Industriegebieten darzulegen. Dadurch kann die städtebauliche Qualität auf diesen Flächen gewahrt und verbessert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

...

Die Verwaltung hat eine solche Konzeption in gesamtstädtischer Betrachtung erarbeitet. In diesem Rahmen wurden Schwerpunktgebiete mit zulässigen Wandhöhen von bis zu 16,0 m herausgearbeitet. Randbereiche und gewerbliche Flächen nahe von Wohnbau- und wohnbauähnlichen Gebieten sind gegenüber den 16,0 m-Zonen abgestuft. In diesen Gebieten sollen, wenn nicht schon festgesetzt, Wandhöhen von 10,0 m und 13,0 m zulässig werden. Einerseits kann dadurch den Bedürfnissen der Gewerbebetreibenden Rechnung getragen werden. Andererseits kann aber auch die räumlich gestalterische Ordnung für die Bevölkerung aufrechterhalten werden.

Die städtebauliche Konzeption soll als Orientierungsrahmen für künftige Bebauungsplanverfahren dienen und als Entscheidungsgrundlage für die Festsetzung von gebietsverträglichen Gebäudehöhen herangezogen werden. Die detaillierte Ausformung der Konzeption kann allerdings nur auf der Bebauungsplanebene erfolgen.

Die städtebauliche Rahmenkonzeption wurde in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 11. November 2015 vorgestellt und näher erläutert. Der Technische Ausschuss hat der Konzeption zugestimmt.

In Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren „2. Gesamtänderung Hurst“ in Bühl-Vimbuch wurde die Konzeption auch im Ortschaftsrat Vimbuch am 30. November 2015 präsentiert. Auf Wunsch des Ortschaftsrates wurde gegenüber der im Technischen Ausschuss vorgestellten Konzeption die Wandhöhe im nördlichen Bereich „Hurst“ von 16,0 m auf 13,0 m reduziert. Aufgrund der Lage am Ortseingang und der Nähe zum Friedhof Vimbuch ist dies aus Verwaltungssicht städtebaulich noch vertretbar, so dass die Anregung in die Konzeption aufgenommen wurde.

Der Technische Ausschuss empfiehlt für weitere Bebauungsplanverfahren dem Gemeinderat, die städtebauliche Konzeption über die künftige Entwicklung der Gebäudehöhen in Bühler Gewerbe- und Industriegebieten zu billigen.

II. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt die städtebauliche Konzeption über die künftige Entwicklung der Gebäudehöhen in den Bühler Gewerbe- und Industriegebieten.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		

