

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zeiloch 8,,
- Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	31.03.2020	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	28.04.2020	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Prüfungs- und Abwägungsvorschläge
- 2) Durchführungsvertrag
- 3) Planzeichnung
- 4) Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Begründung
- 5) Fachbeitrag Artenschutz

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt den in der Beschlussanlage dargelegten Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen zu den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zu den Äußerungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der Vorhabenplanung und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu.
3. Der Gemeinderat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zeiloch 8“ gem. § 10 BauGB und § 4 Gemeindeordnung (GemO) sowie die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) und § 4 Gemeindeordnung (GemO) jeweils als Satzung.

I. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2019 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zeiloch 8“ sowie die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zeiloch 8“ beschlossen. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lag in der Zeit Montag, 30.12.2019 bis einschließlich Mittwoch, 05.02.2020 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.12.2019 um Stellungnahme bis 05.02.2020 gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.

Während der Auslegung gingen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange allgemeine Hinweise ein, die weitestgehend aufgenommen wurden. Die untere Naturschutzbehörde forderte eine überschlägige artenschutzrechtliche Einschätzung. Dieser Anregung wurde nachgekommen und eine Habitatpotenzialbewertung durchgeführt. Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der ungünstigen Habitateignung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. An der Planung haben sich keine Änderungen ergeben.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Erweiterung seines Betriebsstandorts im Technologie- und Ökologiedorf Bruchsal (TED). Das Gewerbegebiet wurde Mitte der 90er Jahre mit dem Konzept „Wohnen, Leben, Arbeiten“ städtebaulich entwickelt. Ziel war die Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe am Standort Bruchsal in Kombination mit kurzen Wegen für privates Wohnen. Stand heute gibt es vor Ort ca. 15 Unternehmen in Verbindung mit Wohneinheiten/Privatwohnhäusern. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Stegwiesen West - Zeiloch“ aus dem Jahr 1988 bildet das Konzept des TED jedoch nur ungenügend ab und weist enge Schranken für eine Wohnnutzung auf. Im Zuge des Unternehmensausbaus und v.a. auch der Unternehmensnachfolge des ansässigen IT-Betriebs soll nun vor Ort ein den Zielen des TED entsprechendes Bauvorhaben durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden. Das Gesamtvorhaben besteht aus mehreren Einzelvorhaben und umfasst die Flurstücke Nrn. 22880, 22880/2, 22880/3 und 22880/4 der Gemarkung Bruchsal.

Entlang der Straße Zeiloch sollen auf dem Flurstück Nr. 22880/4 Bürocontainer zur kurzfristigen Erweiterung des Betriebs für die Dauer von etwa drei Jahren errichtet werden. Nach den drei Jahren ist dort die Errichtung eines Mitarbeiterstellplatzes vorgesehen. Auf dem Flurstück Nr. 22880/2 soll mittelfristig das neue Bürogebäude errichtet werden und die temporären Bürocontainer ersetzen. Entlang der öffentlichen Straßen sind Stellplätze vorgesehen. Eine Privatstraße (Flst. Nr. 22880/3) soll die rückwärtigen Grundstücke erschließen. Auf dem Flurstück Nr. 22880 ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes geplant, welches dem Betrieb unmittelbar zugeordnet ist (Wohnsitz für Familienangehörige der Gesellschafter, die im Rahmen der Nachfolgeregelung als Führungskraft und/oder Gesellschafter, Aufsichts- und Führungspersonal, die dem Betrieb zugeordnet sind).

Der Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde bereits im Nachgang zur letzten Gemeinderatssitzung unterzeichnet und ist der Vorlage beigelegt. Zwischenzeitlich wurde ein Wechsel des Vorhabenträgers für das rückwärtige Flurstück Nr. 22880 vorgenommen. Die Errichtung des dort geplanten Wohnhauses soll durch Familienangehörige (Tochter und Schwiegersohn des Gesellschafters) erfolgen, die dem Betrieb zugeordnet sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften kann nun als Satzung beschlossen werden.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10 Stadtentwicklung, städtebauliche Planung

Bei dem Planbereich handelt es sich um die Überplanung eines bereits erschlossenen und bebaubaren Bereichs zur Schaffung von betriebsbezogenem Wohnraum. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Bebauungsplanung dient in diesem Fall der Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen an einem Standort.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin