



Sitzungsvorlage

Nr. 0151/2018

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Büchenau Nord
Änderung I", Gemarkung Büchenau**

- **Beschluss des Bebauungsplans gemäß §10 BauGB als Satzung**
- **Beschluss der örtlichen Bauvorschriften gemäß §10 BauGB, §74 LBO als Satzung**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.06.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Büchenau	18.06.2018	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	26.06.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Teil A - Textliche Festsetzungen Satzungsbeschluss
 - 2) Teil B - Begründung Satzungsbeschluss
 - 3) Zeichnerischer Teil
 - 4) Schalltechnische Untersuchung Krebs u. Kiefer
 - 5) Bodenuntersuchung, Mailäder Consult
 - 6) Umweltbericht mit integr. Grünondungsplan (Stand Juni 2018)
 - 6a) Umweltbericht Anlage 1-3
 - 6b) Umweltbericht Biotopwertbilanz Anhang 1
 - 6c) Artenschutzfachbeitrag (Stand Sept. 2017)
 - 7) Prüfungs- und Abwägungsvorschläge frühzeitige Stand Dez
 - 8) Prüfungs- und Abwägungsvorschläge Offenlage Stand 07.06
- Zusammenstellung der Stellungnahmen (geändert) zur Sitzung des GR 26.06

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften zu.
2. Der Gemeinderat stimmt den Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu.
3. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“, Gemarkung Büchenau gemäß §10 BauGB als Satzung.
4. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“, Gemarkung Büchenau gemäß §10 BauGB und §74 LBO als Satzung.

I. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.06.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“, Gemarkung Bruchsal und der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“, Gemarkung Büchenau gemäß § 2 BauGB und § 74 LBO beschlossen.

Dies wurde am 16.07.2015 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal ortsüblich bekanntgemacht.

Ziel des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“ ist es, das Plangebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu überplanen und künftige gewerbliche Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Hierbei ist die vorhandene angrenzende Wohnnutzung zu berücksichtigen und ein verträgliches Nebeneinander beider Nutzungen sicherzustellen.

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen wurde die am Südwestrand gelegene Fläche der ehemaligen Deponie in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen um diese einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.11.2017 bis zum 15.12.2017 statt. Dies wurde am 03.11.2018 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2017 um ihre Stellungnahme bis zum 15.12.2017 gebeten.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.04.2018 die öffentliche Auslegung gemäß §3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB für den Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“, Gemarkung Büchenau und der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Die Beschlüsse wurden am 26.04.2018 öffentlich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.05.2018 bis einschließlich 06.06.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2018 aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 06.06.2018 abzugeben.

In der öffentlichen Auslegung gemäß §3 (2) BauGB gingen von Seiten der Öffentlichkeit Anregungen ein. Diese bezogen sich im Wesentlichen gegen den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber im Gewerbegebiet. Dieser Anregung wurde gefolgt. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbliche Baufläche Büchenau Nord“ keine Verschlechterungen für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“ ergeben. Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit sind der Ausarbeitung zu den Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen zu entnehmen.

Die Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden soweit erforderlich bei der Planung berücksichtigt.

Zur Sicherung der Planung wurde außerdem der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.05.2017 die Verlängerung der Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Büchenau Nord Änderung I“ beschlossen. Dies wurde am 13.07.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die Frist für die Veränderungssperre läuft am 13.07.2018 ab und kann nicht verlängert werden.

Der Gemeinderat möge nun den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschließen.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10

Da das Gelände bereits erschlossen und bebaut ist, entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt Bruchsal