

<b>Beschlussvorlage</b>			<b>Vorlagennummer 10.6/558/2017</b>	
<b>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Lügerwiesen Ost“, Unteröwisheim Billigung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs Beschluss zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Sitzung am</b>	<b>Status</b>	<b>Aktenzeichen</b>	<b>TOP</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>18.10.2017</b>	<b>Ö</b>	<b>621.41</b>	<b>10</b>

<b>Anlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Textteil mit Satzung, planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und Begründung</li> <li>• zeichnerischer Teil</li> <li>• Synopse</li> </ul>
----------------	--

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Planentwürfe zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften werden gebilligt.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des weiteren Verfahrens beauftragt.

---

**I. Sachverhalt und Begründung**

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das ehemalige „Stepper/Barth-Areal“ im Stadtteil Unteröwisheim wurde am 23. November 2016 gefasst. Darüber hinaus wurde die Verwaltung mit der Prüfung der Gebietsverträglichkeit sowie mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs beauftragt.

Ziel der Planung ist die Neuordnung des ehemaligen Gewerbeareals zwischen Kraichbach und der Bahnstrecke Bruchsal-Menzingen. Ein Teil der dort bestehenden Gewerbegebäude soll abgebrochen bzw. zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Auf den entstehenden Freiflächen soll neue Fläche für Mischgebiet entstehen. Die angrenzenden Bereiche weisen einen hohen Wohnanteil auf. Diese Bereiche sollen ebenfalls erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.05.2017 den Bebauungsplanentwurf gebilligt, die Verwaltung hat die vorgeschriebenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt.

Aus den Stellungnahmen resultierten einige Planänderungen, die nachfolgend erläutert werden:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Areal der Reparaturwerkstatt als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Dies ermöglicht dem Betrieb eine Bestandssicherung und darüber hinaus zusammen mit der Aufweitung des Baufensters auch klare Entwicklungsmöglichkeiten. Um im angrenzenden Bereich u.a. auch Wohngebäude zu ermöglichen, wurden die zulässigen Emissionen auf ein Kontingent zwischen einem Misch- und einem Gewerbegebiet beschränkt.

Das übrige Plangebiet ist weiterhin als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die dort zulässigen Nutzungen wurden allgemeiner gehalten.

Zudem wurde eine Geschossflächenzahl aufgenommen, um die Kubaturen der entstehenden Gebäude im städtebaulichen Rahmen zu halten.

Zur besseren Handhabung und zur Realisierung eines städtebaulichen Konzepts wurden die textlichen Festsetzungen an vielen Stellen vereinheitlicht und vereinfacht.

In der Erschließungskonzeption wurde berücksichtigt, dass die Reparaturwerkstatt eine temporäre Zufahrtsmöglichkeit über die Fabrikstraße erhält, bis das in den vorangegangene Bahnübergangsprojekt umgesetzt ist. Somit kann auch bei einer eventuellen Schließung des Bahnübergangs Josef-Heid-Straße die Erschließung des Betriebs gesichert werden. Hierfür wurde das Zufahrtsverbot am Wendehammer aufgehoben.

Erschließungsbeitragsrechtliche Auswirkungen ergeben sich somit erst mit Planfeststellung und plangemäßigem Ausbau einer an das Grundstück heranführenden Erschließungsstraße.

Im Bereich zwischen MI 2 und MI 3c wurde am südlichen Fahrbahnrand noch eine private Verkehrsfläche zur Schaffung von bis zu fünf Stellplätzen aufgenommen, damit im Bereich der geplanten Reihenhäuser mehr Stellplätze konzentriert werden können.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können im Detail den beigefügten Anlagen entnommen werden. Die Änderungen ergeben sich im Weiteren aus der beiliegenden Synopse zu den eingegangenen Stellungnahmen.

#### Gutachten und Untersuchungsergebnisse

Zur o.g. Sitzung vom 10.05.2017 wurde bereits ein Überblick über die bis dahin erstellten Gutachten gegeben. Nach der Sitzung konnte eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zu Zauneidechsen erfolgen, die keine Handlungsmaßnahmen nach sich zieht.

Die Gutachten werden dem Gemeinderat zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss vollständig vorgelegt.

#### weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan ist nochmals öffentlich auszulegen und den Fachbehörden zur Stellungnahme vorzulegen. Sollten keine maßgebenden Änderungen erforderlich werden, kann der Bebauungsplan voraussichtlich Anfang 2018 als Satzung beschlossen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Planentwurf zu billigen und die Verwaltung mit der Durchführung des weiteren Verfahrens zu beauftragen.

Abgleich mit dem Stadtentwicklungskonzept:

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung, da Baumöglichkeiten auf einem ehemaligen Betriebsgelände geschaffen werden. Das Vorhaben entspricht somit Maßnahme F.1.c.3.

Durch die leicht verdichtete Bebauung wird zudem Maßnahme F.2.a.1 erfüllt.

Mit der zunächst erforderlichen Entsiegelung und der Begrenzung der Grundflächenzahl erfährt das Gebiet eine leichte Entsiegelung, was F.2.a.2 entspricht.

Durch zwei Bereiche für den Geschosswohnungsbau wird Maßnahme G.2.a.1 erfüllt.

## II. Finanzielle Auswirkung

Die Verfahrenskosten werden durch die Stadt vorfinanziert und mit Abschluss des städtebaulichen und Erschließungsvertrags vom Erschließungsträger angefordert. Die Kosten können aus den Mitteln unter Haushaltsstelle 1.6100.601000 bestritten werden.

**Beratungsergebnis:**

- Einstimmig       mit Stimmenmehrheit       laut Beschlussvorschlag
- abweichender Beschluss: .....