

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1520
	Verantwortlich:	Julia Hangs
	Geschäftszeichen:	621.41

Aufstellung Einfacher Bebauungsplan "Salmenkopf-Glockenloch" mit planungsrechtlichen Festsetzungen
hier:
a) Behandlung der im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
b) Änderung des Geltungsbereiches
c) Erneute Billigung des Entwurfs des Einfachen Bebauungsplans "Salmenkopf-Glockenloch" mit planungsrechtlichen Festsetzungen
d) Beschluss über die 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
e) Beschluss über die 2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	02.08.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat berät über den Entwurf des Einfachen Bebauungsplans "Salmenkopf-Glockenloch" mit planungsrechtlichen Festsetzungen und

- beschließt über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen nach Maßgabe der als Anlage „A01“ beigefügten Zusammenstellung
- beschließt die Änderung des Geltungsbereiches
- billigt den Entwurf des Einfachen Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen
- beschließt die 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
- beschließt die 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen	x	Nein		Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein		Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein		Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein		Ja	Höhe:	

Sachverhalt und Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.08.2022 auf Empfehlung des Bezirksbeirats Freistett vom 19.07.2022 die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplans „Salmenkopf-Glockenloch mit planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen. Auf die Beschlussvorlage – X/1155 – wird verwiesen.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte im amtlichen Mitteilungsblatt am 12.08.2022.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.08.2022 bis 23.09.2022 (jeweils einschließlich). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.08.2022 und Frist bis zum 23.09.2022 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen u.a. vom

- Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz
- Regionalverband Südlicher Oberrhein
- Landratsamt Ortenaukreis, - Amt für Waldwirtschaft -, - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -, - Baurechtsamt -, - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht -, - Amt für Umweltschutz -,
- Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein
- Handelsverband Südbaden e.V.

vorgetragen.

Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sind nicht eingegangen.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit Herrn Lars Petri, Stadtplaner und Architekt, Baden-Baden, die Anregungen geprüft. Aufgrund der Anregungen wurde der Bebauungsplanentwurf mit den planungsrechtlichen Festsetzungen überarbeitet.

So wurde unter anderem der Geltungsbereich bezüglich der Grundstücke Flst.Nr. 4304/45 und 4304/49 (nordöstlich des Plangebietes) erweitert.

Aufgrund von Bestandsfirmen, die aufgrund ihrer Struktur typischerweise in Industriegebieten angesiedelt sind und deren Flächen der Eigenart eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO entsprechen, wurde der Bebauungsplan in diesem Bereich entsprechend angepasst und anstelle von Gewerbegebiet als Industriegebiet ausgewiesen.

Ebenfalls wurde ein Teilbereich im Osten in der Nähe der Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend dem Bebauungsplan „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“ festgesetzt. In diesem Teilbereich sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen zulässig. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind damit nicht zu erwarten.

Für den Teilbereich des Grundstücks Flst.Nr. 4304/31 wurde die Zulässigkeit zur Art der

baulichen Nutzung um die immissionsschutzrechtlich genehmigte Nutzung (Zulässigkeit der chemisch-physikalischen Behandlungsanlage mit Zwischenlager) ebenfalls entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans „Salmenkopf-Viehgrund-Kirchkopf“, erweitert.

Die begrenzte Erweiterung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelversorgung auf den Grundstücken Flst.Nr. 5950 und 5950/1 soll durch eine sogenannte Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht werden. Aufgrund der Anregungen werden die Gebäude in der Planzeichnung explizit markiert und die Nutzung der einzelnen Gebäude auf diesen Grundstücken dargelegt.

Betriebsbedingtes Wohnen war im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Aufgrund der großen Zahl bestehender Wohnungen wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeräumt, jedoch auf das derzeit in anderen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete übliche Maß beschränkt. So sind eigenständige Wohngebäude unzulässig. Wohnungen sind in Betriebsgebäude zu integrieren. Es ist maximal eine Wohnung pro Betrieb zulässig und diese ist zwingend in den Obergeschossen vorzusehen. Die bestehenden Wohngebäude/Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ist dieser gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Der Bezirksbeirat berät in seiner Sitzung vom 01.08.2023 über diesen Tagesordnungspunkt. Das Ergebnis der Beratung wird in der Sitzung mündlich vorgetragen.

Anlagen:

- A01_Abwägung_Stellungnahmen_Offenlage_230718
- A02_Satzung_20230718
- A03_Zeichnerischer_Teil_230718
- A04_Planungsrechtliche_Festsetzungen_20230718
- A05_Begründung_20230718