



Beschlussvorlage

Amt: 61 Kühl	Datum: 25.04.2017	Az.: - 0684/Kü	Drucksache Nr.: 74/2017 1. Ergänzung
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Mietersheim	06.04.2017	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	15.05.2017	beschließend	öffentlich	Einstimmig

Beteiligungsvermerke

Amt	30				
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan RIEDMATTEN, 7. Änderung im Stadtteil Mietersheim**
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - Zweite Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
2. Der geänderte Entwurf zum Bebauungsplan wird gebilligt.
3. Auf der Grundlage des geänderten Entwurfs wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Anlage(n):

- Auswertung der Stellungnahmen aus der Offenlage
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
- Nutzungsplan zum Bebauungsplan

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage

Der Bebauungsplan hat gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.09.2016 das Offenlageverfahren mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 10. Oktober 2016 bis 11. November 2016 durchlaufen.

Es gab keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden 52 Behörden und Träger angeschrieben. Von den 37 Antworten gaben 10 Träger Anregungen ab.

Die Stellungnahmen und die Abwägung der Stellungnahmen sind im Anhang beigefügt. Die aufgenommenen Anregungen wurden in die im Anhang beigefügte aktualisierte Fassung des Bebauungsplanes übernommen.

Anpassungen des Bebauungsplanes wurden wie folgt vorgenommen:

- Planungsrechtliche Festsetzungen der Gewässerrandzone des im Plangebiet befindlichen Entwässerungsgrabens
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt für Pflegemaßnahmen der Gewässerrandzone
- Flächen für eine Transformatorenstation zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität
- Boden- und Grundwasserschutzregelungen
- sonstige Anpassungen bereits getroffener Festsetzungen (z.B. Altasten, Luftfahrtschutz, etc.)

Eine genaue Auflistung ist als Anhang beigefügt.

Zweite Offenlage

Nach den Sitzungen des Technischen Ausschusses am 05.04.2017 und des Ortschaftsrates Miersheim am 06.04.2017 wurde der Stadtverwaltung von Seiten des Vorhabenträgers kurzfristig herangetragen, dass aufgrund der aktuellen architektonischen Planung des Neubaus eine Gebäudehöhe über der festgesetzten **Traufhöhe von 12 Metern auf 15 m** notwendig wird. Der Grund liegt in der Höhe der Maschinen und deren benötigter lichter Wartungsraum im Erdgeschoss.

Der Bebauungsplanentwurf wird in Punkt 2.4 „Höhe baulicher Anlagen“ auf eine Traufhöhe von 174 m über Normal Null (15 m über Grund) geändert. Punkt 2.4.1 kommt hinzu, um die Höhe von Dachaufbauten auf drei Meter einzuschränken. Damit beläuft sich die maximal zulässige **Gebäudehöhe auf 18 m**.

Eine weitere Änderung betreffen die örtlichen Bauvorschriften in Punkt 2.1 zu Werbeanlagen. Dieser Punkt regelte bislang, dass keinerlei Werbeanlagen **in Richtung des Seeparks** ausgerichtet werden dürfen. Die Regelung wurde geändert, um **eine Werbeanlage** mit einer Fläche von bis zu 40 m² zuzulassen. Damit erhält die Firma eine Möglichkeit der Außendarstellung in Richtung des Autobahnzubringers.

Bei diesen Änderungen sind die Grundzüge der Planung berührt. Aus diesem Grund kann eine auf die berührten Träger beschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht mehr durchgeführt werden. Es ist eine zweite reguläre Offenlage mit der Dauer eines Monats durchzuführen.

Information zum Thema Wald

Auf dem Flurstück Nr. 344/18 ist über mehrere Jahre ein Gehölzbewuchs aus Sukzession entstanden. Das Gehölz wurde vom Landratsamt Ortenaukreis als Wald auf einer Fläche von rund 0,5 ha im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) bewertet. Um das Grundstück als Gewerbebauland im Bebauungsplan festsetzen zu können, ist eine Waldumwandlungserklärung zu beantragen.

Voraussetzung hierzu sind aufzuzeigende Ausgleichflächen, auf denen insgesamt 0,5 ha neu aufzuforsten sind.

Die Ausgleichsflächen befinden sich mit 1.800 m² im Kreis Emmendingen, die die Grundstückseigentümerin bereits über eine Flächenagentur des Landes akquirieren konnte und auf dem Flurstück Nr. 485 in Kuhbach am Rande des Stadtwalds, das die restlichen 3.200 m² mit einer Aufforstung ausgleicht.

Der Bebauungsplan kann erst nach der Waldumwandlungsgenehmigung Rechtskraft erlangen. Ein Städtebaulicher Vertrag wird zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und zur Kostenregelung mit der Eigentümerin als notwendig erachtet.

Die Bauabsichten auf dem nördlichen Grundstück sind durch den gegenwärtigen Waldabstand nicht realisierbar. Es ist daher eine zweite Offenlage durchzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Abwägung der Stellungnahmen zu beschließen, den angepassten Entwurf des Bebauungsplanes zu billigen und die zweite Offenlage mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Dauer eines Monats durchzuführen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.