

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/324	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 612.300	22. April 2016
Bau- und Umweltausschuss am 02.05.2016 Gemeinderat am 12.05.2016	
Tagesordnungspunkt <u>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet Keltenbuck"</u> <u>a) Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung nach § 13a BauGB</u> <u>b) Beschluss über die Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt

- a) den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Keltenbuck“ nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu fassen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt.
- b) die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Keltenbuck“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sollen nach § 13 a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geändert werden. Die Änderung betrifft folgende Themen:

Gewerbestraße 3, Flst. Nrn. 356/27 und 356/28 (Ta. Testo):

Bereits im Januar 2013 wurde im Bau- und Umweltausschuss über die längerfristigen Erweiterungspläne der Fa. Testo und die von Testo beantragte Bebauungsplanänderung beraten. Auf den Grundstücken Flst. Nrn. 356/27 und 356/28 sind zwei separate Baufenster vorhanden, die für die künftigen Erweiterungsmaßnahmen der Fa. Testo zu einem Bauband zusammengeschlossen werden sollen.

Der Bau- und Umweltausschuss hatte sich für eine spätere Änderung des Bebauungsplans, rechtzeitig zum Beginn des nächsten Bauabschnitts, ausgesprochen.

Auch im Kaufvertrag des Grundstückes Flst. Nr. 356/28 wurde geregelt, dass auf Kosten der Fa. Testo, eine Bebauungsplanänderung erfolgt und die Baufenster zusammengelegt werden.

Aktuell hat die Fa. Testo einen Bauantrag zum Anbau eines Versandgebäudes vorgelegt. Bei der Unteren Baurechtsbehörde wurde beantragt den Bauantrag ruhen zu lassen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung noch nicht gegeben sind.

Die Bebauungsplanänderung wird für die konkreten Erweiterungspläne der Fa. Testo nun dringend erforderlich.

Das zwischen den Baufenstern im Bebauungsplan noch eingetragene Leitungsrecht ist hinfällig, da die Leitungen zwischenzeitlich weiter nördlich verlegt wurden. Auf die im Bebauungsplan eingezeichneten, zu erhaltenden 3 Bäume wird künftig verzichtet. Die Bäume sind bereits jetzt nicht mehr vorhanden, ein Pflanzerschutz an dieser Stelle ist aufgrund des erweiterten Baufensters nicht sinnvoll.

Mit der Fa. Testo wird ein städtebaulicher Vertrag zur Teilkostenübernahme der Bebauungsplanänderung geschlossen.

Gewerbestraße 4, Flst. Nr. 356/20 (Feuerwehrgerätehaus):

Im Rahmen der Brandschutzertüchtigung des Feuerwehrgerätehauses in der Gewerbestraße 4 wird der Anbau einer Fluchttreppe mit Balkon als 2. Rettungsweg erforderlich. Die geplante Fluchttreppe liegt außerhalb der überbaubaren Fläche. Mit der Bebauungsplanänderung soll das Baufenster des Feuerwehrgrundstückes um die neu zu errichtende Fluchttreppe, sowie den bestehenden Lichthof und die Außentreppe auf der Ostseite des Gebäudes erweitert werden.

Örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen:

Im Zuge der erforderlichen Bebauungsplanänderung werden auf Empfehlung unseres Rechtsanwalts auch die örtlichen Bauvorschriften zum Thema Werbeanlagen angepasst.

Nach den aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen. Die maximale Größe von freistehenden Werbeanlagen ist auf 5 m² festgesetzt.

Nach der aktuellsten Rechtsprechung ist ein generelles Fremdwerbeverbot unzulässig. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan künftig gestrichen. Eine Größenbeschränkung auf 5 m² wird in der Rechtsprechung ebenfalls als unzulässig angesehen. Um die Größen der freistehenden Werbeanlagen jedoch weiterhin zu regeln, wurde von unserem Rechtsanwalt empfohlen, die Größenbeschränkung auf das gängige Euroformat von 10,26 m² (3,80 m x 2,70 m) festzulegen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan Bebauungsplan
2. Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
3. Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan - örtliche Bauvorschriften
4. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Cover und Satzungen
5. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Deckblatt
6. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Bebauungsvorschriften
7. Entwurf des künftigen Bebauungsplans – Begründung