

öffentlich

den 23.12.2019

I. Vorlage an

| | | |
|-----------------------|---------------|------------------|
| Technischer Ausschuss | am 23.01.2020 | Vorberatung |
| Gemeinderat | am 04.02.2020 | Beschlussfassung |

Betreff: **Bebauungsplan "GEISINGER STRASSE / SEEWIESEN",
Planbereich 2.3**
1. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)
2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)
- Aufstellungsbeschlüsse -

Anlagen: **1. Abgrenzungsplan**
2. Bebauungsplanvorentwurf (Plan- und Textteil)

II. Beschlussantrag:

- a) Der Bebauungsplan „GEWERBEPARK GEISINGER STRASSE“ vom 25.02.2014 wird aufgehoben.
- b) Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „GEWERBEPARK GEISINGER STRASSE, 1. Änderung“ wird nicht weiterverfolgt.
- c) Für den Bereich „GEISINGER STRASSE / SEEWIESEN“, Planbereich 2.3 wird ein Bebauungsplan aufgestellt mit
 1. Satzung über die planungsrechtlichen Festsetzungen (§ 10 BauGB)
 2. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO).

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan des Stadtentwicklungsamts vom 23.01.2020 und umfasst die Flurstücke 5584, 5584/1, 5584/2, 5584/3, 5774, 5774/1 sowie Teile des Flurstücks 5815 (Geisinger Straße) auf der Gemarkung Bietigheim.

Die Verwaltung wird beauftragt, das planungsrechtliche Verfahren durchzuführen.

- d) Dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wird zugestimmt. Auf Grundlage dieses Vorentwurfs sollen die Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt und die weiteren Planungsschritte veranlasst werden.

- e) Die Verwaltung wird beauftragt, mit der projekt Seewiesen GmbH einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen: **keine**

III. Sachdarstellung und Begründung:

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „GEWERBEPARK GEISINGER STRASSE“ vom 25.02.2014 wurde im Rahmen eines Gerichtsverfahrens für unwirksam erklärt. Die Aufhebung des Bebauungsplans dient der Klarstellung. Bis Inkrafttreten eines neuen Bebauungsplanes findet § 34 BauGB Anwendung.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „GEWERBEPARK GEISINGER STRASSE, 1. Änderung“ wird nicht weiterverfolgt. Dieses Verfahren wurde eingeleitet um Unzulänglichkeiten des Bebauungsplans vom 25.04.2014 zu heilen. Die verfolgten Planungsziele waren dieselben, wie beim Bebauungsplan von 2014, nämlich die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

Die Zielsetzung hat sich aufgrund der Insolvenz des ehemaligen Betriebs (DLW) und eines Eigentümerwechsels (projekt Seewiesen GmbH) zwischenzeitlich geändert. Die Stadt möchte das Areal gemeinsam mit den neuen Eigentümern städtebaulich neu ordnen und insbesondere die Erschließung regeln.

Zur Realisierung der neuen Planung auf dem ehemaligen DLW-Gelände soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,93 ha.

Geplant ist ein Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben.

Zur Verkehrsvermeidung werden Nutzungen, die viel Verkehr verursachen eingeschränkt (z. B. selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - nur entlang der Geisinger Straße zulässig) bzw. ausgeschlossen (z. B. Speditionen, Einzelhandel).

Im südlichen Bereich des Gebiets ist ein Sondergebiet „Energiezentrale“ geplant. Dieses dient der Versorgung der umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete durch die Stadtwerke Bietigheim-Bissingen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von Norden über die Geisinger Straße über einen neuen signalisierten Anschluss. Die Hauptachse (Planstraße I) verbindet die Geisinger Straße mit dem Bahndurchlass und führt weiter entlang des Bahndamms zur geplanten Energiezentrale. Im nordöstlichen Bereich werden durch den geplanten Abbruch bestehender Gewerbehallen große Flächen frei. Mit der geplanten Ringstraße (Planstraße II) können die Flächen in kleinere Grundstücke aufgeteilt und erschlossen werden.

Mit der projekt Seewiesen GmbH wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Kostenübernahme für das planungsrechtliche Verfahren
- Einhaltung des Bebauungsplanvorentwurfs mit Bauanträgen
- Berücksichtigung von Lärmkontingenten und sonstigen schalltechnischen Vorgaben
- Regelungen zur Erschließung (Lage, Ausbaustandard, Kosten, zeitliche Abfolge, Übergabe etc.)
- Verkehrskonzept im Sinne einer Verkehrskontingentierung
- Regelungen zum Artenschutz (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)
- Anschluss- und Benutzungszwang für Nahwärme und -kälte

Im nächsten Verfahrensschritt werden auf Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Im weiteren Verfahren erfolgt dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

Kölz
Bürgermeister