

<b>Amt/Geschäftszeichen</b>	<b>Datum</b>	<b>Drucksache-Nr.</b>
Bauamt/Müller/Kehl/Schätzle	29.12.2015	07/2016

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Gemeinderat Denzlingen	26.01.2016

### Aufstellung des Bebauungsplanes „Roter Brühl“ und Erlass örtlicher Bauvorschriften

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Roter Brühl“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und den Erlass örtlicher Bauvorschriften für den Bereich entsprechend des beigefügten Abgrenzungsplanes.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung durchzuführen und den Planentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

#### Beratungsergebnis:

Gremium		Sitzung am				Top
Gemeinderat		26.01.2016				
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss

#### Problembeschreibung:

Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche von ca. 3 ha mit der Ausweisung „Sondergebiet Hotel“ im Gewann „Roter Brühl“ wurde bisher kein schlüssiges Baukonzept vorgelegt bzw. geht die Fläche über den vorhandenen Bedarf hinaus. Um den erforderlichen Beherbergungsbedarf in der Gemeinde und insbesondere im Zusammenhang mit dem Kultur & Bürgerhaus planungsrechtlich zu sichern, soll im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes auf einer Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet („SO 1“) mit der Nutzung als „Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 (2) BauNVO (Sonstige Sondergebiete) planungsrechtlich gesichert werden. Gespräche über einen etwaigen Neubau eines Hotels werden zur Zeit geführt.

Für die Sondergebietsfläche „SO2“ liegen bei der Gemeinde derzeit mehrere konkrete Anfragen für Kfz-Handel und weitere branchenähnliche Nutzungen verschiedener Betriebe zur Ansiedlung vor. Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung sowie der sinnvollen Bündelung Kfz-affiner Betriebe im Hinblick auf eine Clusterbildung und gegenseitige ökonomische Stärkung soll dieses Gebiet für entsprechende Branchen entwickelt werden.

Die Fläche von ca. 2,5 ha soll gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet („SO 2“) mit der Zweckbestimmung „Fachzentrum für Kfz- Handel und Dienstleistungen“ dargestellt werden. Im Einzelnen sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Dienstleistungsbetriebe
- Kfz- und Zweiradhandel
- Kfz-Werkstatt in Verbindung mit Kfz-Zubehör
- Tankstelle / Waschstraße.

**Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als „Sondergebiet“ mit der Spezifizierung „Hotel“ aus. Für den Bereich des „SO 2“ mit einer Fläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup> ist der Flächennutzungsplan in „Sondergebiet Fachzentrum für Kfz-Handel und Dienstleistungen“ zu ändern. Die Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch erfolgen. Die Verwaltung wird die erforderlichen Beschlüsse für die zuständige Verbandsversammlung vorbereiten.

**Weiteres Verfahren:**

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Zusätzlich zur Informationsveranstaltung schlägt die Verwaltung laut Beschlussvorschlag vor, die Planziele mit Abgrenzungsplan für die Dauer eines Monats im Flur des Bauamtes öffentlich auszulegen. Parallel hierzu wird die Verwaltung die weiteren Abstimmungsgespräche mit den Fachbehörden führen und nach Information des Gemeinderates die erforderlichen Vergaben (Umweltbericht mit Fachbeitrag zum Artenschutz, evtl. erforderliche Boden- und Lärmgutachten etc.) veranlassen.

Anlagen:

Abgrenzungsplan  
Planziele

---

gez. Markus Hollemann, Bürgermeister



Carsten Müller, Bauamtsleiter