

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

045/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1

Bearbeitet von:
Ilse Schaumburg

Tel. Nr.:
82-2412

Datum:
16.03.2010

1. **Betreff:** Bebauungsplan Lehbühl-Süd, Aufhebung des Änderungsbeschlusses und Herausnahme der Erweiterungsfläche aus dem Flächennutzungsplan
-

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.05.2010	öffentlich
2. Gemeinderat	10.05.2010	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den Beschluss zur Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Lehbühl-Süd“ aufzuheben und die Erweiterungsfläche im Rahmen eines künftigen Änderungsverfahrens aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

045/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Abteilung 5.1	Ilse Schaumburg	82-2412	16.03.2010

Betreff: Bebauungsplan Lehbühl-Süd, Aufhebung des Änderungsbeschlusses und Herausnahme der Erweiterungsfläche aus dem Flächennutzungsplan

Sachverhalt/Begründung:

Sachlage:

Der Gemeinderat hat am 22.06.2009 die Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Lehbühl-Süd beschlossen. Die Erweiterung sollte rd. 3,5 ha betragen und als Gewerbegebiet ausgewiesen werden (siehe Anlage). Anlass für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung waren Flächenwünsche ortsansässiger Betriebe.

Für die Bebauung und Erschließung wurden mehrere Varianten erarbeitet und hinsichtlich ihrer Kosten überprüft. Im Ergebnis wurde die kostengünstigste Variante gewählt, die gleichzeitig auch die variabelste Grundstücksaufteilung ermöglicht. Im weiteren Planungsprozess, der durch aufwändige Verhandlungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern geprägt war, ergaben sich mit zunehmendem Detaillierungsgrad Erkenntnisse (Gebäudeabbruch und Entschädigung, Geländebeziehungen, Entwässerung), die zu hohen Kosten für die Erschließung der Flächen führten.

Der voraussichtliche Preis für die erschlossene Gewerbefläche lag zuletzt bei ca. 90,00 €/ m² (zum Vergleich: Im Gewerbegebiet Waltersweier liegt der Preis bei ca. 48,00 €/ m²). Darüberhinaus verblieb zum Schluss nur noch ein gewerblicher Ansiedlungsinteressent aus Bühl, der jedoch möglichst zeitnah bis Ende 2010 / Anfang 2011 sein Bauvorhaben realisieren will.

Als Ergebnis muss festgestellt werden, dass die geplante Erweiterung des Gebietes Lehbühl-Süd nicht wirtschaftlich realisierbar ist.

Dem einzigen verbliebenen Ansiedlungsinteressent aus Bühl konnte eine Ersatzlösung im Gewerbegebiet Waltersweier angeboten werden. Hier ist die kurzfristige Realisierung seines Bauvorhabens möglich (bereits erschlossen).

Das begonnene Bebauungsplanverfahren soll daher nicht fortgeführt werden. Auch zu einem späteren Zeitpunkt wird die Erschließungsproblematik in Verbindung mit den Geländebeziehungen die Kosten für die Bereitstellung als Gewerbefläche bestimmen. Da demzufolge keine Perspektive für eine wirtschaftlich sinnvolle Entwicklung der Erweiterungsfläche Lehbühl-Süd gegeben ist, sollte die Ausweisung dieser Fläche im Rahmen der nächsten notwendigen Änderung aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.