

Gemeinderatssitzung

22.10.2024



Öffentlicher Teil	
1.	Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 24.09.2024
2.	Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung am 24.09.2024
3.	Kommunaler Wohnungsbau: Schulstraße 71 - 73 - Garagendachsanierung
4.	Neubau Feuerwehrhaus Vergabe Bodenbelagsarbeiten Firma Epoxid-Floor
5.	Bau der Bushaltestelle "Im Brühl"
6.	Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB "Nachverdichtung Neuthard I - 1. Änderung, Schulstraße/Marienstraße" a) Aufstellungsbeschluss b) Entwurfsbeschluss c) Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung
7.	Aktivierung von Flächenpotentialen und Qualifizierung bestehender Gewerbeflächen in der Wirtschaftsregion Bruchsal
8.	Informationen und Fragen zu Gemeindeangelegenheiten
9.	Bürgerfragestunde

TOP 1

Genehmigung der Niederschrift aus der öffentlichen Sitzung vom 24.09.2024

TOP 2

Bekanntgabe von Beschlüssen aus der nichtöffentlichen Sitzung am

In der letzten nichtöffentlichen Sitzung am 24.09.2024 hat der Gemeinderat keinen Beschluss gefasst.

TOP 3

Kommunaler Wohnungsbau: Schulstraße 71 - 73

- Garagendachsanierung

Kommunaler Wohnungsbau Schulstraße 71-73



Kein amtlicher Lageplan - Nur f黵 dienstliche Zwecke. Alle Ma遟angaben ohne Gew鋒r

Projekt:	
Beschreibung:	
erstellt am:	01. Oktober 2024
Bearbeiter:	
	 Ma遟stab 1:500

Kommunaler Wohnungsbau Schulstraße 71-73



Kommunaler Wohnungsbau Schulstraße 71 - 73



TOP 3



Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beauftragt das Unternehmen Strippel Bedachungs GmbH mit der Instandsetzung des Garagendachs mit einer Auftragssumme in Höhe von 24.791,54 Euro /brutto.

TOP 4

Neubau Feuerwehrhaus

Vergabe Bodenbelagsarbeiten Firma Epoxid-Floor

TOP 4



Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

TOP 5

Bau der Bushaltestelle "Im Brühl"

Bushaltestelle „Im Brühl“



Bushaltestelle „Im Brühl“



Bushaltestelle „Im Brühl“



Vorschlag der Verwaltung:

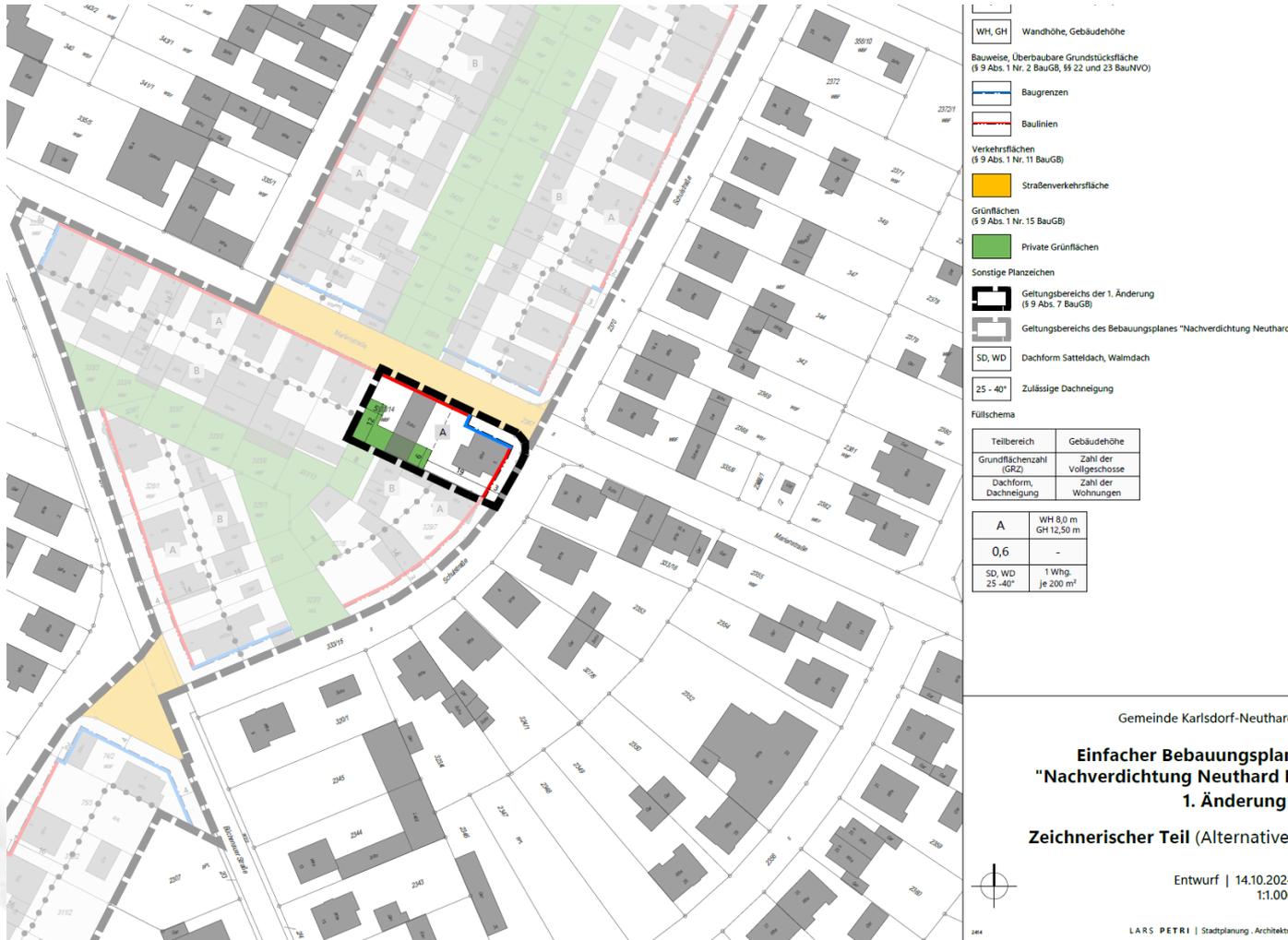
Der Gemeinderat beauftragt die Firma Elektro Krieger mit den notwendigen Tiefbauarbeiten und einer Auftragssumme in Höhe von 24.450,74 € / brutto, sowie die Firma Mabeg mit der Lieferung und Montage der Wartehallen mit einer Auftragssumme in Höhe von 35.884,2 € /brutto und bewilligt die außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 10.334,95 € / brutto.

TOP 6

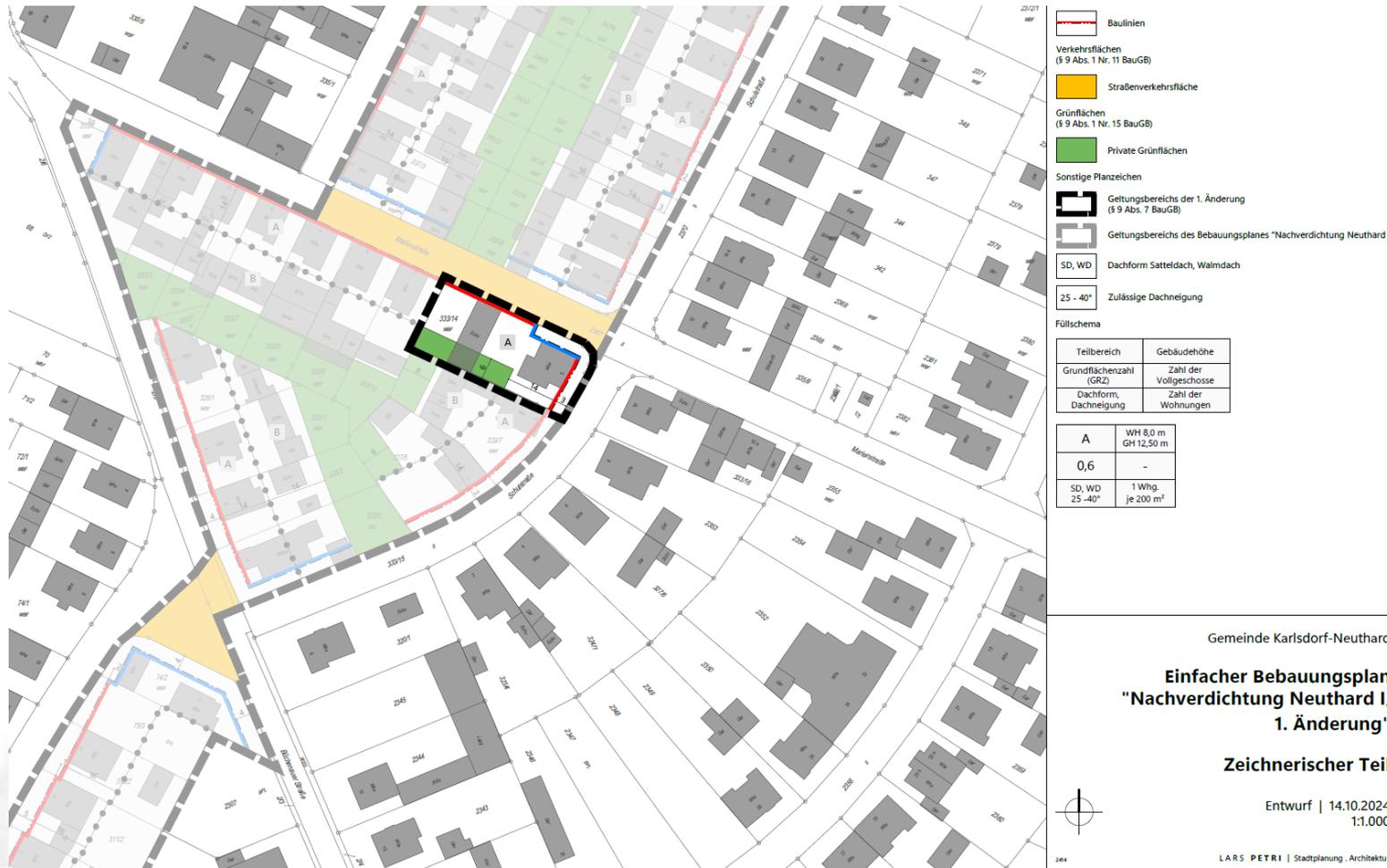
**Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB
"Nachverdichtung Neuthard I - 1. Änderung,
Schulstraße/Marienstraße"**

- a) Aufstellungsbeschluss**
- b) Entwurfsbeschluss**
- c) Beschluss über die
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Entwurf Bebauungsplan -aktueller Entwurf mit „abgeknickter“ Grünzone“



Entwurf Bebauungsplan – Ursprungsentwurf gerade Grünzone



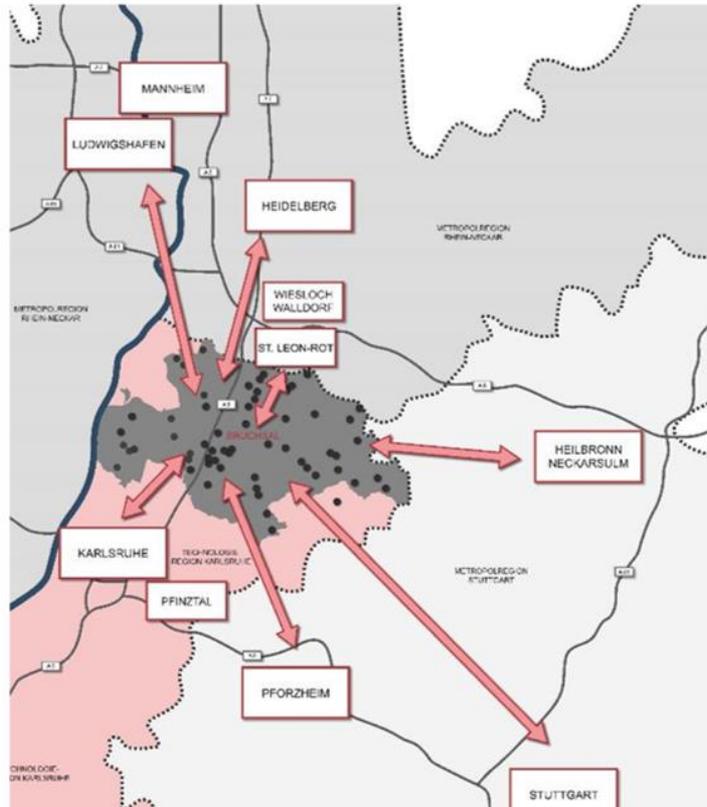
Bilder aktuelle Situation



Vorschlag der Verwaltung:

1. Der Gemeinderat stimmt dem vorgelegten Bauvorhaben grundsätzlich zu. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Änderung des Bebauungsplans „Nachverdichtung Neuthard I“ für den Bereich des Baugrundstücks geschaffen werden.
2. Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Nachverdichtung Neuthard I - 1. Änderung, Schulstraße/Marienstraße“. Die Abgrenzung des Gebiets ergibt sich aus dem Lageplan vom 14.10.2024
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans "Nachverdichtung Neuthard I - 1. Änderung, Schulstraße/Marienstraße“ in der Fassung vom 14.10.2024.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB erfolgt durch eine einmonatige öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der Möglichkeit zur Stellungnahme für Alle. Parallel erfolgt die Beteiligung

TOP 7. Aktivierung von Flächenpotentialen und Qualifizierung bestehender Gewerbeflächen in der Wirtschaftsregion Bruchsal



Gewerbeflächen- Weiterentwicklung in der Wirtschaftsregion Bruchsal

Arbeitsstand, 23.09.2024

Gefördert durch das Ministerium
für Landesentwicklung und
Wohnen Baden-Württemberg
im Rahmen des Förderprogramms
„Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“



Heidrun Fischer
Michael Weber

Gewerbeflächen-Weiterentwicklung in der Wirtschaftsregion Bruchsal Kommunales Projekt Karlsdorf-Neuthard Ochsenstall

Kurzanalyse Flächenpotenziale,
Nutzungen, Struktur,
Planungsrecht

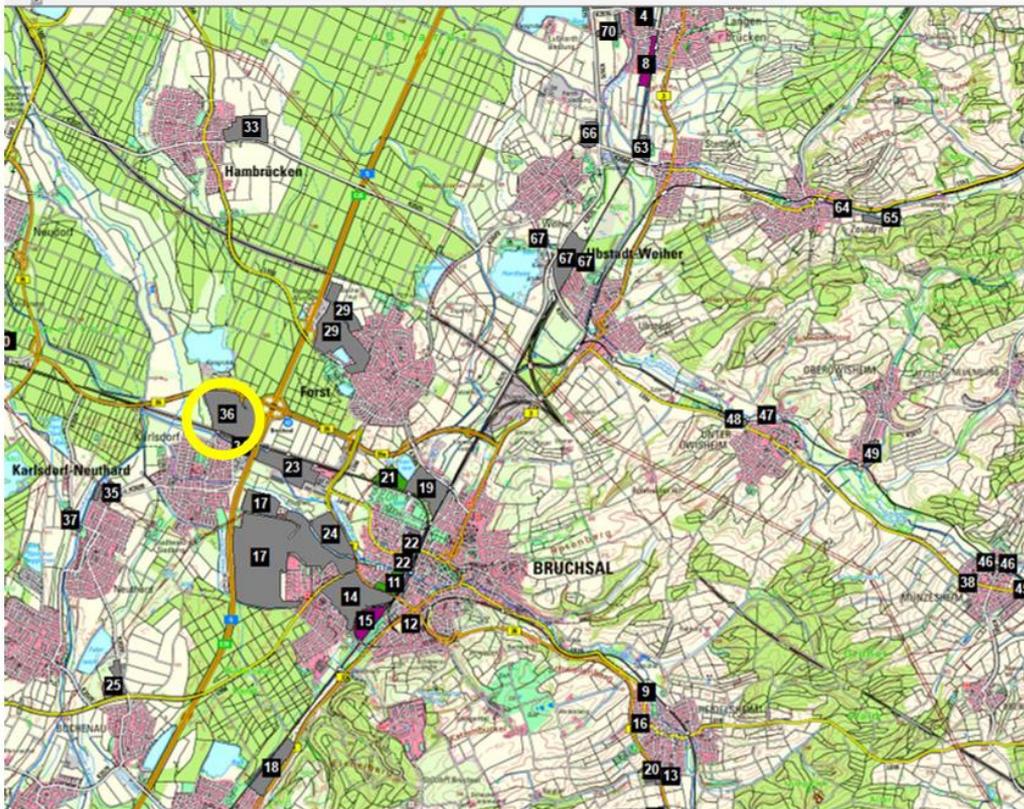
Gebietsveranstaltung und Befragung
GE Ochsenstall

Kommunikation mit Eigentümern/
Betrieben innerhalb und außerhalb
GE Ochsenstall (vor/nach der
Gebietsveranstaltung)

Zusammenstellung von Handlungsansätzen
(short run, long run), ggf. Mitwirkung bei Vorstellung
in einem kommunalen Gremium

Abstimmungen

Gewerbeflächen-Weiterentwicklung in der Wirtschaftsregion Bruchsal Kommunales Projekt Karlsdorf-Neuthard Ochsenstall



Gewerbeflächenentwicklung Wirtschaftsregion
Bruchsal, Kommunales Projekt Karlsdorf-Neuthard
Ochsenstall

3

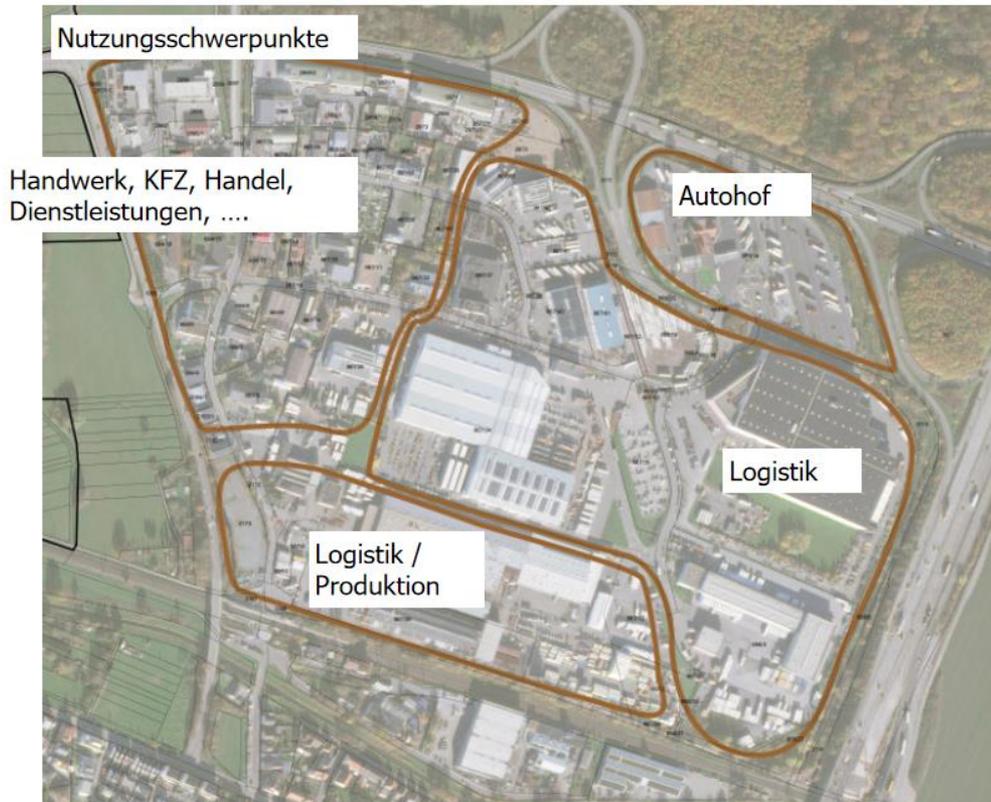
23.09.2024

Gewerbeflächen-Weiterentwicklung in der Wirtschaftsregion Bruchsal Kommunales Projekt Karlsdorf-Neuthard Ochsenstall



Aktuelles Schrägluftbild bei Gemeinde vorhanden?

Gewerbeflächen-Weiterentwicklung in der Wirtschaftsregion Bruchsal Kommunales Projekt Karlsdorf-Neuthard Ochsenstall



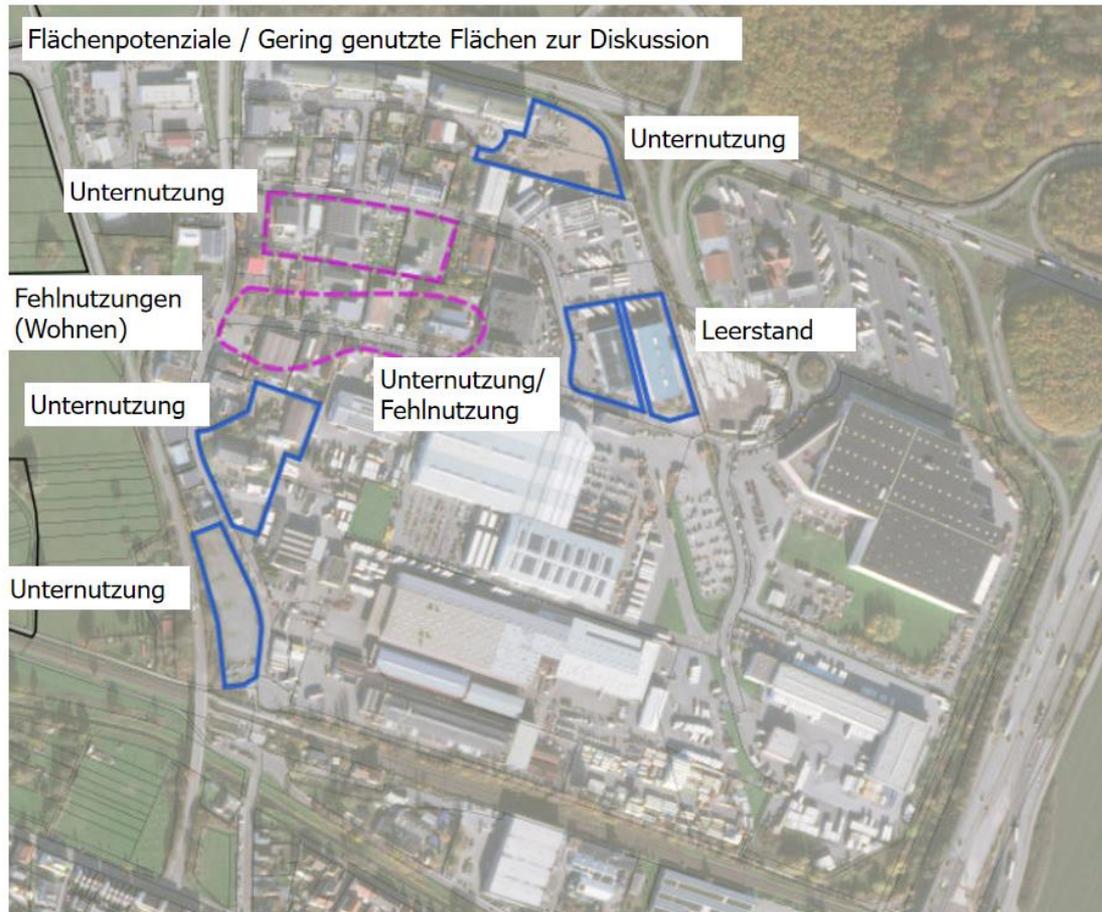
Standorttyp:
Klassisches Gewerbegebiet/
Logistikstandort/Autohof

Gebietsgröße: ca. 51,5 ha

Charakteristik:

- Lokale und regionale Bedeutung
- Drittgrößtes Gewerbegebiet innerhalb der WFG Bruchsal
- Gewerbegebiet mit direktem Autobahnanschluss
- Hohe visuelle Präsenz in Teilbereichen
- Bahnhof angrenzend
- Radverkehr?
- Vorherrschende Nutzungen: Logistik, KfZ-affines Gewerbe, Handwerker, Dienstleistung, Produktion, Vergnügungsstätten
- Gebiet mit hoher Nachfrage an Flächen bei Betriebsstättenbefragung 2016
- Vermutlich geringe/mittlere Arbeitsplatzdichte
- Hoher Anteil an versiegelten Flächen
- Wohnnutzungen im Gebiet
- Wenig PV Nutzungen auf Dächern
- Breitband?
- Kantine?
- Veränderungen im Gebiet?
- ...

Gewerbeflächen-Weiterentwicklung in der Wirtschaftsregion Bruchsal Kommunales Projekt Karlsrufer Neuthard Ochsenstall



23.09.2024

Vielfalt an gewerblichen Nutzungen



Leerstände, Baulücken, Unternutzungen



Gewerbeflächenentwicklung Wirtschaftsregion
Bruchsal, Kommunales Projekt Karlsdorf-Neuthard
Ochsenstall

10

23.09.2024

Straßenraum, Grün



Gewerbeflächenentwicklung Wirtschaftsregion
Bruchsal, Kommunales Projekt Karlsdorf-Neuthard
Ochsenstall

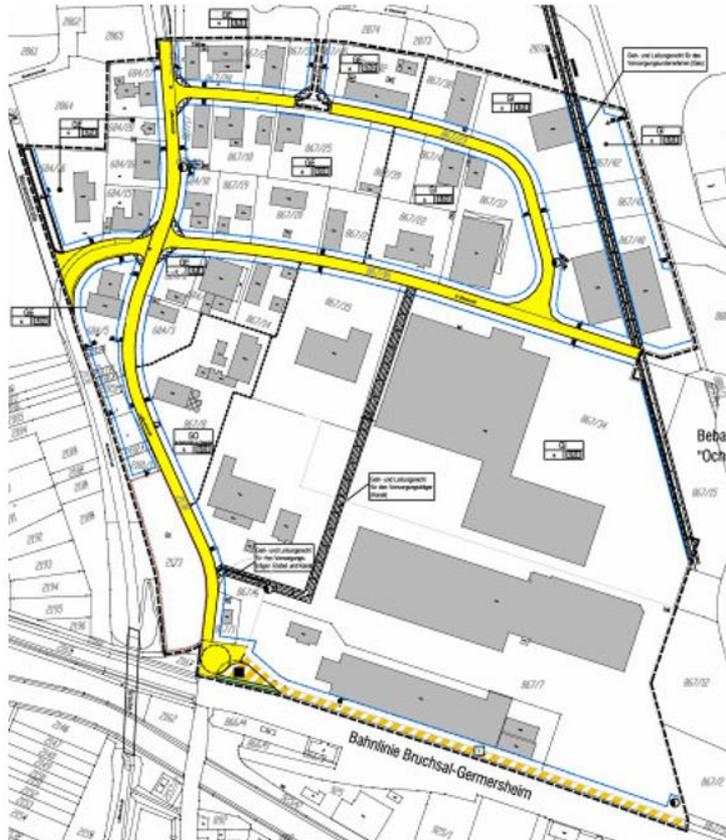
11

23.09.2024

Check Bebauungspläne im GE Ochsenstall



Check Bebauungspläne im GE Ochsenstall



Ochsenstall, 2011

GI, GE, SO Landwirtschaft und Gewerbe ?

Baumassenzahl: 6,0; 4,0

Zulässige Traufhöhe: 16 m; 14 m

Check Bebauungspläne im GE Ochsenstall



Ochsenstallspitzen, 2011

GI, GE

Maß der baulichen Nutzung: BMZ 6,0; GFZ 0,8

Zulässige Traufhöhe: 16 m

Check Bebauungspläne im GE Ochsenstall



Ochsenstall, Erweiterung und 1. Änderung, 2016

GE

Maß der baulichen Nutzung: BMZ 4,0

Zulässige Firsthöhe: 13 m

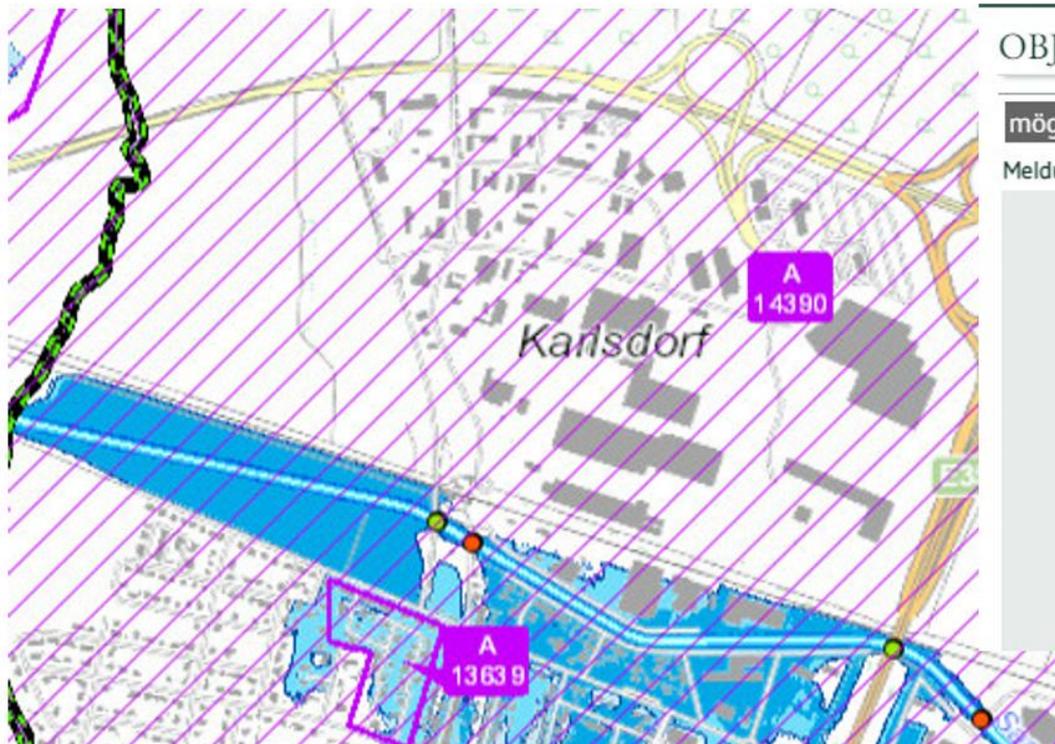
Öffentliche Grünflächen festgesetzt

Check Bebauungspläne im GE Ochsenstall

Folgerungen:

- Teilweise geringe realisierte Gebäudehöhen im Gebiet, „Luft nach oben“
- Vermeidung von weiteren Handelsnutzungen und Vergnügungsstätten durch BPs
- Vermeidung Wohnnutzung?

Hinweise Hochwassergefahrenkarte



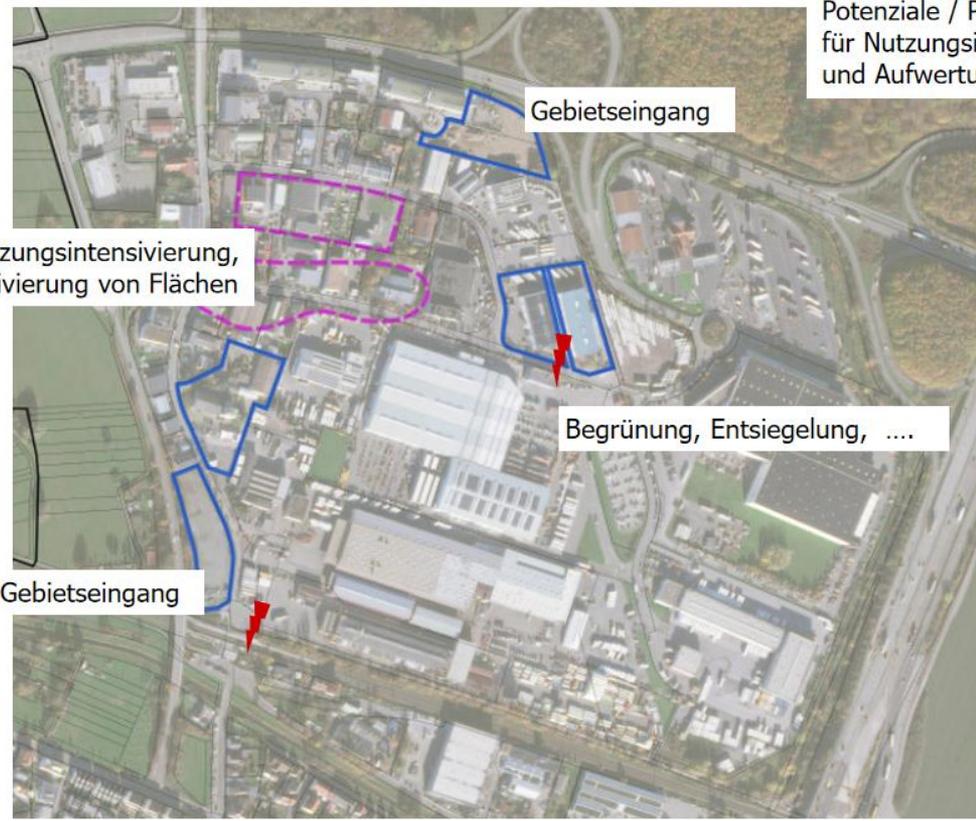
OBJEKTINFORMATIONEN ×

mögliche Änderung / Fortschreibung ^

Meldungsnummer 14390

Die HWGK des Gebietes werden fortgeschrieben. Die Berechnungen wurden 2018 beauftragt. Informationen zu den aktuell gültigen Überflutungsflächen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde. Weitere Informationen zum Sachstand der Fortschreibung erhalten Sie beim Regierungspräsidium Karlsruhe. ALLGEMEINER HINWEIS: Der vorliegende 'mögliche Änderungsbedarf'

Gewerbeflächen-Weiterentwicklung in der Wirtschaftsregion Bruchsal Kommunales Projekt Karlsdorf-Neuthard Ochsenstall



Potenziale / Potenzialflächen für Nutzungsintensivierung und Aufwertung

Gebietseingang

Nutzungsintensivierung, Aktivierung von Flächen

Begrünung, Entsiegelung, ...

Gebietseingang

- Gering genutzte Grundstücke, Leerstände und Baulücke nebeneinanderliegend im Gebiet
- KFZ (unter)Nutzung Gebietseingang

 Mängel Erscheinungsbild

Nächste Schritte zur Diskussion

Beteiligung/Befragung:

- Gespräche Schlüsselakteure?
- Zielgruppe: Eigentümer/Betriebe?
- Wie ist die Eigentümerstruktur im Gebiet?
- Anschreiben mit Fragebogen, z.B. zu aktuellen Planungen, zukünftige Flächenbedarfen, zu nicht benötigten Flächen, zu weiteren Themenvorschlägen für die Veranstaltung

Gebietsveranstaltung:

- Inhaltlich: Informationsteil einschl. Befragungsergebnisse, Veränderungen im Gebiet, Diskussionsteil, Ausklang
- Örtlichkeit: möglichst im Gebiet
- Zeitlich: z.B. November 2024, Dauer: 2 Stunden

TOP 7.

Vorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat stimmt der Beteiligung an dem Projekt mit einem Eigenanteil von 9.500 € brutto zu.

TOP 8. Informationen und Fragen zu Gemeindeangelegenheiten

TOP 9. Bürgerfragestunde