

## **Sitzungsbericht Gemeinderat**

In seiner Sitzung am 1. Oktober 2019 befasste sich der Gemeinderat mit folgenden Tagesordnungspunkten:

### **TOP 19**

#### **Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten, Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen, Hier: Behandlung der eingegangenen Anregungen und Satzungsbeschluss**

Im Frühling 2017 wurde der neue Kaufland-Markt an der Robert-Mayer-Straße eröffnet. Der Bauzeit und Genehmigung des Marktes vorausgegangen war die langjährige Planung und Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festsetzt. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bzw. vor Satzungsbeschluss musste die Unterzeichnung eines raumordnerischen Vertrages erfolgen. Dies war aus Sicht der maßgeblichen Behörden (Regierungspräsidium, Regionalverband, Landratsamt) zwingende Voraussetzung, um den Bebauungsplan in Kraft setzen zu können. Dies ist in der Sitzung am 29.07.2014 zusammen mit dem Satzungsbeschluss "Kaufland" erfolgt.

In diesem Vertrag hat sich die Gemeinde verpflichtet, auf der Grundlage von zwei zu erstellenden Einzelhandelskonzepten auf Ebene des GVV oder auf gemeindlicher Ebene für die Bereiche Lebensmittel und Nicht-Lebensmittel in den bestehenden Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Ob dieser Ausschluss flächendeckend erfolgen muss und welche Sortimente davon umfasst sein müssen, ist Gegenstand der o.g. Konzepte.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 25.07.2017 den Aufstellungsbeschluss für die oben beschriebenen Änderungsverfahren gefasst. Nachfolgend wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit vom 27.04.2018 bis 28.05.2018 durchgeführt.

In der Sitzung am 27.02.2019 wurde dann nach Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken beschlossen, die entsprechenden Bebauungsplanentwürfe öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung der Planentwürfe erfolgte in der Zeit vom 15.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019.

Die hierbei eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie ein Vorschlag zur Behandlung wurden in der Sitzung kurz erläutert.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken ist nun der jeweilige Satzungsbeschluss und dessen/deren anschließende Veröffentlichung der abschließende Verfahrensschritt zur Aufstellung der Bebauungspläne.

Nach kurzer Beratung fasste der Gemeinderat bei einer Enthaltung den Beschluss, die eingegangenen Anregungen und Bedenken wie vorgestellt zu würdigen und den dargelegten Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zu folgen. Die Entwürfe der Bebauungsplanänderungen für die Gebiete

Am Bahnhof, 1. Änderung  
Bahnhof, 1. Änderung

Baumwaide, 1. Änderung  
Baumwaide Ost, 1. Änderung  
Beilsteiner Straße, 1. Änderung  
Beilsteiner Straße Erweiterung, 1. Änderung  
Burgweg II, 1. Änderung  
Bustadt Mitte/Nord, 1. Änderung  
Bustadt Ost, 2. Änderung  
Bustadt Süd, 1. Änderung  
Gewerbegebiet Ilsfeld Ost, 1. Änderung  
Gewerbegebiet Ilsfeld Ost Erweiterung, 1. Änderung  
Hofgärten, 1. Änderung  
Obere Bustadt, 1. Änderung  
Schnaidwiesen, 1. Änderung  
Schnaidwiesen, 1. Änderung und Erweiterung, Änderung  
Unteres Feld, 1. Änderung

des Büros IFK, Mosbach wurden nach § 10 BauGB i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Satzungsbeschlüsse ortsüblich bekannt zu machen.

#### **TOP 20**

#### **Bebauungsplan „Mischgebiet Geißgrund“, Schozach**

#### **Hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sowie Satzungsbeschluss**

Das Betriebsgelände der Fa. Wirth liegt derzeit im Geltungsbereich verschiedener Bebauungspläne, die für das Areal ein Gewerbegebiet festsetzen. Dort sind neben der Fa. Wirth derzeit 2 weitere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Mittelfristig soll sich das Gebiet auch nach dem Willen der Eigentümer weg von gewerblicher hin zu durchmischter Nutzung mit Wohnbebauung entwickeln. Dies ist auch vor dem Hintergrund der umgebenden Bebauung – die fast vollständig von Wohnnutzungen geprägt ist - aus städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll. Hierzu muss aber die bestehende bauplanungsrechtliche Grundlage weg von einem Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet geändert werden.

Der Gemeinderat hat am 27.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet Geißgrund“, sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB beschlossen. Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.03.2019 bis 16.04.2019 statt.

Die hierbei eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie ein Vorschlag zur Behandlung derselben wurden in der Sitzung kurz erläutert.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken ist nun der Satzungsbeschluss und dessen anschließende Veröffentlichung der abschließende Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Nach kurzer Beratung beschloss der Gemeinderat einstimmig die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden eingegangenen Anregungen und Bedenken wie

vorgestellt zu würdigen. Der Bebauungsplan „Mischgebiet Geißgrund“ sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurden in der Form vom 12.02.2019 gem. § 10 BauGB jeweils als Satzung beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Satzungen gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

#### **TOP 21**

##### **Bebauungsplan „Quartier Marktstraße / Charlottenstraße“**

**Hier: Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB**

Das Plangebiet liegt im zentralen Innerortsbereich von Ilsfeld und stellt sich planungsrechtlich als unbepannter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB dar. Charakteristisch für diesen Bereich ist, dass die Wohngebäude umlaufend an die Straßen herangebaut sind, während der innenliegende Bereich noch überwiegend unbebaut ist.

Bei der Frage der Bebauung des betreffenden Bereiches soll besonderer Wert auf die Erhaltung der innenliegenden Grünzone gelegt werden, zudem soll die Größe und Ausprägung von neu entstehender Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und der Anzahl der entstehenden Wohneinheiten gesteuert werden.

Aus diesem Grund wurde in der Sitzung am 02.04.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Quartier Marktstraße / Charlottenstraße“ gefasst, der die Erreichung dieser städtebaulichen Ziele sicherstellen soll. Aufgrund der Lage des Plangebiets im unbepannten Innenbereich hat sich im Zuge der Planungen ergeben, dass der Bebauungsplan als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden sollte.

Nächster Verfahrensschritt ist hierbei nunmehr die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu wurde von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Büro Käser aus Untergruppenbach eine konkrete städtebauliche Planung ausgearbeitet.

Die Planung wurde in der Sitzung detailliert vorgestellt. Hinsichtlich der max. zulässigen Zahl von 6 Wohnungen je Einzelhaus kam die Anregung aus der Mitte, die zulässige Zahl auf 4 zu reduzieren. Bei 3 Ja-Stimmen wurde dies aber mehrheitlich abgelehnt.

Ebenfalls aus der Mitte des Gemeinderates wurde vorgeschlagen, in der in der Mitte des Plangebiets liegenden Grünfläche eine Bebauung in Form von Einfamilienhäusern zuzulassen. Bei 6 Gegenstimmen wurde dieser Änderung mehrheitlich zugestimmt.

Ausgehend von dieser Beschlussfassung wird der Bebauungsplanentwurf nunmehr überarbeitet und kommt dann zu gegebener Zeit wieder auf die Tagesordnung zur Beratung und Beschlussfassung.

#### **TOP 22**

##### **Feststellung der Jahresrechnung 2017**

Nach eingehender Erläuterung des Sachverhaltes fasste der Gemeinderat einstimmig folgenden Beschluss:

Das Ergebnis der Jahresrechnung 2017 der Gemeinde Ilsfeld wird gemäß § 95 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg festgestellt (vgl. Rubrik Amtliche Bekanntmachungen).

### **TOP 23**

#### **Beteiligungsbericht 2017**

Nach § 105 Abs. 2 der Gemeindeordnung müssen die Kommunen zur Information ihres Gemeinderats und ihrer Einwohner jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mit mehr als 50 vom Hundert mittelbar beteiligt sind, erstellen. Der Beteiligungsbericht wird in der Regel zusammen mit dem Rechnungsabschluss der Gemeinde erstellt und dem Gemeinderat vorgelegt.

Nach kurzer Erläuterung des Sachverhalts nahm der Gemeinderat einstimmig den Beteiligungsbericht zur Kenntnis.

### **TOP 24**

#### **Feststellung der Jahresabschlüsse der Eigenbetriebe Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung, Nahwärmeversorgung und Ortsentwicklung 2017**

Nach kurzer Erläuterung des Sachverhalts stellte der Gemeinderat jeweils einstimmig die Jahresabschlüsse der Eigenbetriebe Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung fest. Bei einer Enthaltung wurde der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Nahwärmeversorgung und bei fünf Enthaltungen der Jahresabschluss des Eigenbetriebs Ortsentwicklung festgestellt (vgl. Rubrik Amtliche Bekanntmachungen).