



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0070)

Beratungsfolge	Art	Termin
Gemeinderat	öffentlich	17.06.2024

TOP:

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Traumannswald/L'Osteria“
- Vorstellung des Vorhabens

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der Errichtung der L'Osteria gemäß dem beigefügten Bebauungsplan Vorentwurf „Traumannswald / L'Osteria“ auf dem Grundstück Flurstück Nr. 9651 der Gemeinde Brühl auf Schwetzingen Gemarkung zu.
Die Zustimmung wird damit auch für die anstehende Trägerbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erteilt.

Sachverhalt:

Auf dem im Eigentum der Gemeinde Brühl befindlichen Grundstück Flurstück Nr. 9651, Mannheimer Straße links (4.419 m²), auf Schwetzingen Gemarkung, ist die Errichtung eines Gebäudes für den Gastronomie-Betrieb „L'Osteria“ sowie von teilweise überdachten (mit Fotovoltaik-Anlagen versehen) Parkplätzen und Elektroladeinfrastruktur gemäß beigefügtem Vorentwurf geplant. Das Grundstück wurde der immoPro Brühl GmbH bereits als Erbbauberechtigten übergeben. Die Erschließung erfolgt über die Albert-Bassermann-Straße auf Gemarkung der Gemeinde Brühl.

Das Grundstück befindet sich derzeit im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch mit der Festlegung als gewerbliche Entwicklungsfläche der Zeitstufe I (prioritär zu entwickeln). Um das Vorhaben planungsrechtlich umsetzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Baugesetzbuch erreicht werden. Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

In der Sitzung vom 25.09.2023 wurde der Gemeinderat über dieses Vorhaben informiert und nahm den weiteren Fortgang sowie den Vertrag über die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger immoPro Brühl GmbH zur Kenntnis. In der Sitzung am 05.02.2024 stellte Frau Figaj vom Planungsbüro MVV Regioplan das Vorhaben erstmals konkret vor.

Am 19.06.2024 sollen im Schwetzingen Gemeinderat die Beschlüsse über die Aufstellung des Bebauungsplans, die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gefasst werden. In der Anlage ist der Vorentwurf einschließlich sämtlicher weiterer Unterlagen enthalten. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorentwurf des Bebauungsplans so zugestimmt werden. Die Brühler Bevölkerung wird durch einen Hinweis im Amtsblatt darauf aufmerksam gemacht werden, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann (auch digital).

Zuständig für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Stadt Schwetzingen, da sich das Grundstück auf deren Gemarkung befindet. Zwischen der Gemeinde Brühl und der Stadt Schwetzingen muss allerdings ein Überlassungsvertrag bezüglich der Abwasserbeiträge und Abwassergebühren geschlossen werden. Die Gemeinde Brühl wird auch im Durchführungsvertrag beteiligt werden, da die Erschließung teilweise über Brühler Gemarkung erfolgen wird.

Zu klären ist auch noch der Ausgleich der 39.000 Ökopunkte, der durch die Umnutzung der bisherigen Ackerfläche erforderlich wird. Diese Punkte werden im Rahmen des weiteren Verfahrens genauer thematisiert werden.

Die Zustimmung wird damit auch für die anstehende Trägerbeteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erteilt.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss