

Bearbeitet von:

Adrian Ulmschneider, ASU
Oliver Latzel

Betreff

**Bebauungsplan "Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung"
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Entscheidung)	01.07.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische und Umweltausschuss fasst folgenden Beschluss:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“ und der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Kurzdarstellung des Sachverhalts (Zusammenfassung):

Herbeiführung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses

Bürgerbeteiligung:

☐ nein

☒ ja*

☐ besondere Information
☐ Konsultation
☐ Mitwirkung
☒ gesetzliche Beteiligung

Kosten:

Im Haushaltsplan veranschlagt:

☐ nein

☒ ja

Folgekosten:

☒ nein

☐ ja

Personalressourcen:

Personelle Auswirkungen: ☒ nein

—

☐ ja*

☐ Personeller Mehrbedarf
☐ Personelle Einsparungen

Klimaschutz:

a. Welche Auswirkungen bestehen auf den Klimaschutz?

- keine Auswirkungen
- überwiegend positive Auswirkungen*
- überwiegend negative Auswirkungen*

☐
x
☐

b. Im Falle von Auswirkungen bei Maßnahmen > 100.000 Euro:

Wie hoch ist der „Klimaschutzanteil“ gemäß „Klima-Haushalt“?
(Angabe in Prozent):

0 %	☐
25 %	☒
50 %	☐
100 %	☐

c. „Klimaschutzanteil“ in Euro aus dem „Klima-Haushalt“:

Gesamtkosten in Euro:

*Erläuterung des Sachverhalts

Sachverhalt:

1. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 23.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung" mit Örtlichen Bauvorschriften (Vorlage Nr. 2023-3679) sowie den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung (Vorlage Nr. 2023-3679/1) beschlossen. Die Veränderungssperre wurde durch Beschluss des Gemeinderats vom 29.01.2026 (Vorlage Nr. 2025-1090/1) um ein Jahr verlängert und gilt bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. spätestens bis zum 09.02.2027.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 08.01.2026 vom Technischen und Umweltausschuss beschlossen (Vorlage Nr. 2025-1090) und erfolgte vom 26.01.2026 bis zum 27.02.2026. Es sind eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sowie 13 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen (siehe Anlagen). Die Stellungnahmen wurden soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

2. Anlass und Ziele

Der Verwaltungsgerichtshof Mannheim hat den Bebauungsplan „Stromeyersdorf Ib, 2. Änderung“ für unwirksam erklärt. Damit verloren auch die darauf aufbauenden 3. und 4. Änderungen ihre Grundlage. Die Behebung der gerichtlich festgestellten Rechtsfehler bildet weiterhin den Anlass zur Neuaufstellung. Derzeit gelten wieder die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Stromeyersdorf Ib“ sowie der 1. Änderung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“ werden alle Bebauungspläne im Überlagerungsbereich aufgehoben.

Ziel der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung des hochwertigen Gewerbestandorts Stromeyersdorf. Hierzu werden Gewerbegebiete mit einem Fokus auf dienstleistungs- und produzierendes Gewerbe festgesetzt. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Gewerbeflächen effizienter genutzt werden. Hierzu wird das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die zulässigen Gebäudehöhen, in einem städtebaulich verträglichen Rahmen angepasst. Die bestehende Höhenstaffelung zum Seerhein bleibt als prägendes Gestaltungselement erhalten.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur und den o. g. Zielen des Bebauungsplans werden Gewerbegebiete mit Ausschluss bestimmter Nutzungen festgesetzt. Nicht gebietsverträgliche Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten und flächenintensive Nutzungen werden ausgeschlossen. Ebenso werden Hotelbetriebe und Ferienwohnungen ausgeschlossen, um eine Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe zu vermeiden und die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Stromeyersdorf Ib“ in einem städtebaulich verträglichen Rahmen erhöht. Im Bereich denkmalgeschützter Anlagen im südlichen Plangebiet wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, sodass sich das realisierbare Maß der baulichen Nutzung aus § 34 BauGB und denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ergibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien im Wesentlichen so festgesetzt, dass eine möglichst flexible Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Entlang der Line-Eid-Straße, der Turmstraße und der Lohnerhofstraße werden Baulinien in Kombination mit geschlossener Bauweise festgesetzt, um eine Fassung des Straßenraums entlang der städtebaulich prägenden Achsen zu erreichen. Im Bereich denkmalgeschützter Anlagen sichern Baugrenzen die vorhandene Baustruktur.

Die prägenden Grünstrukturen des Plangebiets werden u. a. durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Vorgaben zu Bepflanzungen und dem Erhalt von Bäumen gesichert und zeitgemäß weiterentwickelt.

4. Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage eines stadtgestalterischen Konzepts wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Stromeyersdorf Ib Vorgaben zur Gestaltung der straßenseitigen Fassaden gemacht. Diese werden nach einer Überprüfung und Vereinfachung im Wesentlichen beibehalten, um die gestalterischen Qualitäten des Plangebiets, seinen Wiedererkennungswert und eine gestalterische Kontinuität zu sichern. Daneben werden u. a. Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gemacht.

5. Freiraum, Umwelt und Klimaschutz

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen unterstützen Klimaschutzbelange durch Innenentwicklung, Sicherung prägender Grünstrukturen und Vorgaben zu Baumpflanzungen, Dachbegrünung und Nutzung von Solarenergie.

6. Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs sollen die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Sofern sich im Zuge des Verfahrens kein wesentlicher Änderungsbedarf ergibt, kann im Anschluss der Satzungsbeschluss erfolgen.

Anlage/n

- 1 Anlage 1_Satzungsentwurf (öffentlich)
- 2 Anlage 2_Zeichnerischer Teil (öffentlich)
- 3 Anlage 3_Planungsrechtliche Festsetzungen (öffentlich)
- 4 Anlage 4_Örtliche Bauvorschriften (öffentlich)
- 5 Anlage 5_Begründung (öffentlich)
- 6 Anlage 6_Umweltbericht (öffentlich)
- 7 Anlage 7_Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (öffentlich)
- 8 Anlage 8_Zusammenstellung Stellungnahmen Öffentlichkeit frühzeitige (öffentlich)
- 9 Anlage 9_Zusammenstellung Stellungnahmen TÖB frühzeitige (öffentlich)