

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 25.07.2018 TOP 7
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Weinstraße / Weinbergstraße,, in Bühl-Eisental; a) Aufstellungsbeschluss b) Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	
Anlage: Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss versandt. - Bebauungsplanentwurf vom 20. Juni 2018 mit Bezeichnung des landwirtschaftlichen Wegs und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Anlage 1)	

I. Sachverhalt:

Die Stadt Bühl verfolgt aufgrund der Engpässe in der Bereitstellung von günstigen, städtischen Wohnungen seit einigen Jahren das Ziel, dezentral und in angemessener Größenordnung Wohnraum im Stadtgebiet und in den Ortsteilen zur Verfügung zu stellen. Nach Aufgabe des Gaststättenbetriebs „Weinberg“ in der Weinbergstraße 2 in Bühl-Eisental hat die Stadt Bühl in diesem Jahr das Anwesen erworben, um dort Wohnungen für den preisgünstigen Wohnungsmarkt bereitstellen zu können.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Weinbergstraße“, welche die Grundstücke östlich der Weinbergstraße umfasst und im Jahr 1998 zur Klarstellung der Abgrenzungen zwischen Innen- und Außenbereich in Kraft getreten ist. Die Satzung sah relativ kleine Baufenster auf damals unbebauten Flächen vor; die Zahl der Wohneinheiten war auf maximal 2 begrenzt.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanaufstellung / Planungskonzeption

Im Sinne einer nachhaltigen Innenverdichtung soll der Weg für den günstigen Wohnungsmarkt frei gemacht, die Zahl der Wohnungseinheiten aufgehoben und die Baufenster vergrößert werden. In Zusammenhang mit weiteren Bauvorhaben westlich der Weinbergstraße sollen die bisher unbeplanten Flächen in das Plangebiet einbezogen und weitere Baumöglichkeiten auf hinterliegenden Grundstücksteilen geschaffen werden. Die bisher gültige Innenbereichssatzung „Weinbergstraße“ soll entsprechend erweitert und mit der neuen Überplanung in den Bebauungsplan „Weinstraße / Weinbergstraße“ überführt werden. Der neue Geltungsbereich umfasst künftig eine Größe von ca. 2 ha.

Die Bebauungsplanaufstellung ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von brachliegenden, freien Grundstücken für eine neue Wohn- und auch Gewerbenutzung.

Folgende grundlegende Festsetzungen wurden im Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

...

Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen der Innenbereichssatzung und am Bestand. So ist östlich der Weinbergstraße ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und westlich hiervon ein Mischgebiet. Das bisher als Wohngebiet festgesetzte ehemalige Gaststättengrundstück wird in ein Mischgebiet überführt, da es räumlich im Zusammenhang mit dem angrenzenden Mischgebiet zu sehen ist.

Gegenüber der Innenbereichssatzung wurden durch die Ortskernnähe die Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die Anlagen für Verwaltungen in das Wohngebiet als neue, ausnahmsweise zulässige Nutzungen aufgenommen. Weiterhin unzulässig bleiben sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Im Mischgebiet wurden aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortskern mit den sensiblen Nutzungen wie Kindergarten, Kirche und Ortsverwaltung die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse (VG) und maximale Wandhöhe (WH) näher bestimmt.

Die Grundflächenzahl im Wohngebiet liegt bei 0,4 bzw. für Nutzungen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bei bis zu 0,6.

Im Mischgebiet werden entsprechend der Grundstücksgrößen unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt, die sich zwischen 0,4 und 0,6 bewegen. Mit den Anlagen nach § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO darf die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch nicht mehr als 0,8.

Die Zahl der Vollgeschosse beruht auf der vorhandenen Baustruktur und dem Gedanken der Nachverdichtung. So sind im Plangebiet insgesamt zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Da das Gebiet in unterschiedlichen Richtungen fällt und ansteigt, wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung die Wandhöhe in diesem Bebauungsplanentwurf auf Meter über Normal-Null festgesetzt. Entlang der Wein- und Weinbergstraße ergibt sich daraus eine Wandhöhe von ca. 8,00 m gemessen zur Oberkante Straßenachse an der Gebäude- bzw. Grundstücksmitte (mit Ausnahme der beiden älteren Gebäude in der Weinstraße 97 und 99 mit ca. 10,50 m) und in der zweiten Baureihe eine Wandhöhe von ca. 6,50 m gemessen zum vorhandenen Gelände in der Grundstücksmitte.

Bauweise

Im Plangebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Da teilweise aber mit den älteren Gebäuden die Abstandsflächen zu Grundstücksgrenzen unterschritten werden, wurde eine abweichende Bauweise mit Unterschreitung bzw. einseitiger Grenzbebauung in solchen Fällen zugelassen.

Zahl der Wohneinheiten

Die bisher maximal zulässigen Wohneinheiten werden mit der Bebauungsplanaufstellung aufgehoben. Eine Regulierung der Wohneinheiten ergibt sich vor allem über die Festsetzungen zur GRZ und zu den erforderlichen Stellplatzflächen.

Artenschutz

Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung vorgenommen. Demnach werden keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und bei europäischen Vogelarten berührt, sofern die Rodungszeiten eingehalten und insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

Der Ortschaftsrat Eisental hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 19. Juni 2018 behandelt und einstimmig beschlossen, jedoch mit der Ergänzung, dass in den Bereichen, die nicht direkt an der Weinstraße liegen alle Dachformen zulässig sein sollen.

Die Verwaltung hat diesem Antrag, in Absprache mit dem Ortsvorsteher, in den Festsetzungen insoweit berücksichtigt, dass die örtlichen Bauvorschriften ergänzt wurden. Die Ergänzung ist in den beiliegenden Unterlagen grau hinterlegt. Diese Ergänzung wird mit dem Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 17. Juli 2018 erneut abgestimmt.

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 5. Juli 2018 behandelt. In der Diskussion wurde angeregt, dass eine Erweiterung des Geltungsbereiches Richtung Nordwesten bis zur Horrenbacher Straße überprüft werden soll.

Die Prüfung auf Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes Richtung Nordwesten hat folgendes ergeben:

- Nördlich der Bebauung in der Wein- und Kirchbachstraße schließt eine größere Grün-/Gartenfläche an. Über diese verläuft im Gewann Halbeuchel quer ein Wassergraben, der das anfallende Niederschlagswasser aus der umliegenden Umgebung sammelt. Dieser wird auf dem Grundstück Kirchbachstraße 49 in einen Einlauf und in die Kanalisation geführt. Der Wassergraben verläuft somit auch über die zur Diskussion stehende Erweiterungsfläche.

Aufgrund der mit dem Graben verbundenen besonderen Biotopstrukturen (zeitweise feuchte Gebiete) müssten über die bisherige Artenschutzuntersuchung hinaus weitere Tier- und Pflanzenarten untersucht werden (z.B. Amphibien). Der Untersuchungszeitraum für solche Biotopstrukturen liegt vor allem im Frühjahr bis Sommer. Bei Aufnahme dieser Erweiterungsfläche könnte der Bebauungsplanentwurf mit den Ergebnissen aus der erweiterten Artenschutzuntersuchung erst in einem guten Jahr beschlossen werden.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der Wassergraben und die Flächen seitlich hiervon in einer Geländesenke liegen. Eine neue Bebauung in diesem Bereich würde sich somit teilweise im Einzugsbereich des anfallenden Niederschlagswassers befinden.

- Mit Aufnahme der Erweiterungsfläche in den räumlichen Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes würde sich das Plangebiet auf ca. 30.000 m² vergrößern. Es ist nicht auszuschließen, dass die Obergrenze der Grundfläche von 20.000 m² für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB im vorliegenden Fall nicht eingehalten werden kann.

Ansonsten erfolgte der Beschluss über das Bebauungsplanverfahren „Weinstraße / Weinbergstraße“ im Technischen Ausschuss einstimmig.

Dem Ortschaftsrat Eisental werden die Ergebnisse auf Überprüfung der Erweiterung des Plangebietes nach Nordwesten in seiner nächsten Sitzung am 17. Juli 2018 zur Diskussion und Vorberatung vorgelegt. Der Gemeinderat wird über die Ergebnisse aus dem Ortschaftsrat mündlich informiert.

Im Rahmen der Überprüfung auf Erweiterung wurde festgestellt, dass die Bezeichnung und das Planzeichen zum landwirtschaftlichen Weg und zum Geh-/Fahr- und Leitungsrecht in der Planzeichnung und Legende nicht übernommen waren. In dieser Vorlage wurden im zeichnerischen Teil daher die beiden Punkte aufgenommen. Da es sich nur um eine klarstellende Änderung und es sich nicht um einen Grundzug der Planung handelt, kann das Datum des Bebauungsplanentwurfs vom 20. Juni 2018 bestehen bleiben.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstraße / Weinbergstraße“ in Bühl-Eisental nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 20. Juni 2018 zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 20. Juni 2018 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Für das Bebauungsplanverfahren „Weinstraße / Weinbergstraße“ wurden bisher Haushaltsmittel von insgesamt ca. 10.000 € in Anspruch genommen. Weitere Mittel sind bisher nicht vorgesehen, dies hängt aber von den Ergebnissen aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren ab.

Für die mögliche Erweiterungsfläche Richtung Nordwesten würden weitere Mittel von ca. 7.000 € anfallen.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstraße / Weinbergstraße“ in Bühl-Eisental nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 20. Juni 2018.
- b) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 20. Juni 2018 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		