

<b>Vorlage Gemeinderat</b>	<b>GR öffentlich 05.12.2018 TOP 13</b>
<b>5. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wasserbett“, in Bühl nach § 13a BauGB;</b>	
<b>a) Aufstellungsbeschluss</b>	
<b>b) Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss</b>	
<b>Anlage: Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 29.11.2018 versandt.</b>	

#### **I. Sachverhalt:**

Der Kindergarten „Kinderhaus Sonnenschein“ im Gebiet „Wasserbett“ benötigt weitere Räumlichkeiten, so dass dieser erweitert werden muss. Nach Untersuchung verschiedener Planungsvarianten für den Kindergarten wird eine Verlängerung des Bestandsgebäudes Richtung Osten entlang der Abbiegespur der L85 favorisiert.

Das Bauvorhaben liegt im östlichen Bereich des Bebauungsplanes „Wasserbett“, welcher bereits mehrfach in Teilbereichen und insgesamt geändert wurde. Die für das Vorhaben notwendige 5. Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des gesamten Gebietes und umfasst lediglich das Kindergartengelände mit der nördlich angrenzenden Parkplatzfläche und dem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg.

#### **Beschreibung Bauvorhaben (Erweiterung Kindergarten) / Bebauungsplanänderung**

Das Kindergartengrundstück ist im bestehenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit östlich angrenzender Grünfläche/Anlage festgesetzt. Durch den geplanten Erweiterungsbau am Kindergarten muss das im bestehenden Bebauungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung Anlage festgesetzte Grundstück Flst.Nr. 9541 in eine Gemeinbedarfsfläche geändert werden.

Das Baufenster vergrößert sich dadurch nach Osten, wird aber Richtung Süden und Westen aufgrund der über die in den letzten Jahren entwickelten Baumbestände entsprechend reduziert. Der wertvolle Baumbestand mit gesunden Bäumen und Baumkronen bis zu 10,0 m bleibt von der geplanten Überbauung unberührt. Die Bäume werden zum Schutz daher über ein Erhaltungsfestsetzungsgebot langfristig gesichert.

Aufgrund des großen Baufensters wird zur Steuerung der überbauten Fläche eine Grundflächenzahl von 0,4 neu festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass noch etwas Spielraum für zukünftige Erweiterungen auf dem Kindergartengelände vorhanden ist. Der bisher bestehende Bolzplatz kann in verkleinerter Form erhalten bleiben.

...

Als Kindergarten/ Kitaerweiterung ist ein eingeschossiges Gebäude mit Pult- und begrüntem Flachdach möglich, welches sich mit einer Wandhöhe bis max. 7,50 m an der Festsetzung und dem Bestand des angrenzenden westlichen Wohngebietes anpasst.

Obwohl sich der Kindergarten und der neue Anbau im räumlichen Umfeld des Zubringers (L85) befindet, werden mittels der Bebauungsplanänderung keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich. Lärmtechnisch gesehen bringt die Anordnung der neuen Gebäudestellung dennoch Vorteile mit sich. So kann eine Abschirmung der westlich gelagerten Freibereiche von der L 85 geschaffen und somit eine Lärmreduzierung auf diesen Freiflächen erreicht werden.

Die Versorgungs- und Personalräume können zudem auf der lärmzugewandten Seite und die Aufenthalts- und Ruheräume auf der lärmabgewandten Seite der Gebäudeanlage angeordnet werden, so dass die geplante Erweiterung auch mit räumlichen Vorteilen verbunden ist.

Im Norden des Geltungsbereiches übernimmt die Bebauungsplanänderung des städtischen Grundstückes die bisherigen Festsetzungen als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkfläche sowie Grünfläche / Eingrünung Parkfläche.

### **Artenschutz**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet. Die Prüfung erfolgte am 13. September und 19. September 2018 hinsichtlich potenzieller Habitatstrukturen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.

Zum Schutz der Zauneidechse darf die angrenzenden Straßenböschung (Anschluss L 85/ B3) im Rahmen der Baumaßnahme nicht als Lagerplatz genutzt oder auf andere Art verändert werden.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wasserbett“ in Bühl zu fassen und den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Ebenso schlägt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat vor, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 14. November 2018 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

**II. Finanzielle Auswirkungen:**

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt Bühl Kosten für das Artenschutzgutachten von ca. 1.700 €.

**III. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt, die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Wasserbett“ in Bühl zu fassen und den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
- b) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 14. November 2018 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		