

**Bebauungsplan der Innenentwicklung „Bühlertalstraße / Herrenbergstraße,, nach § 13a BauGB in Bühl-Altschweier;
Entwurfsbilligung mit geändertem Geltungsbereich und Offenlagebeschluss****Anlage: Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 06.12.2018 versandt.****I. Sachverhalt:**

Auf den bisher unbebauten Grundstücken im Bereich der Bühlertal- und Herrenbergstraße im Ortskern von Altschweier stehen derzeit verschiedene Bauvorhaben für Mehrfamilienhäuser an. Gleichzeitig soll im Bestand aufgestockt werden. In Anbetracht der aktuell vorliegenden Wohnbaumaßnahmen wurde auf der Grundlage des Abgrenzungsplanes vom 27. November 2017 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 20. Dezember 2017 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bühlertalstraße/Herrenbergstraße“ in Bühl-Altschweier gefasst, um Spannungen und unerwünschte Tendenzen bei der Bebauung zu vermeiden und die Entwicklung des Gebiets zu lenken. Mit der Bebauungsplanaufstellung wird das Planungsziel verfolgt, das entsprechende städtebauliche Maß der künftigen Bebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung über Höhe und Volumina der Gebäude in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche sicherzustellen und eine Verdichtung zuzulassen.

Bei dem Bebauungsplanverfahren liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB, dem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, vor. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. Hierbei haben sich folgende Punkte ergeben:

Reduzierung des Geltungsbereiches / Anpassung an die LSG-Grenzen

Da eine Bebauung von Flächen, welche sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) befinden, weder geplant noch gewollt ist und das Landratsamt Rastatt eine Einbeziehung solcher Flächen nicht befürwortet, wird der Abgrenzungsbereich auf die Landschaftsschutzgebietsgrenze zurückgenommen. Die neue Abgrenzung ist im Abgrenzungsplan vom 21. November 2018 dargestellt und bedarf eines erneuten Beschlusses.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden gesondert überprüft und in einem artenschutzfachlichen Beitrag als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt, mit dem Ergebnis, dass durch die Bebauungsplanaufstellung keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, wenn Maßnahmen hinsichtlich von Rodungszeiten, der Tötungsvermeidung von Zauneidechsen, Nisthilfen, Außenbeleuchtung und dem Vogel- und Fledermausschutz bei großflächigen Glasfronten umgesetzt werden. Mit Ausnahme der Nisthilfen wurden die Maßnahmenhinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Städtebauliche Planung und geplante Bauvorhaben

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt, da es im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist und im Ortskern von Altschweier liegt. Aufgrund des bestehenden Wohnungsbedarfs ist insgesamt eine Verdichtung erwünscht, weshalb die Zahl der Vollgeschosse auf drei erhöht und auf eine Festsetzung der Anzahl von Wohnungen verzichtet wird. Eine Regulierung der Nachverdichtung erfolgt aber über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) welche mit Nebenanlagen nur mit 25 % statt mit den üblichen 50 % überschritten werden darf, sowie den Festsetzungen der überbaubaren Fläche, den Höhenfestsetzungen und dem Stellplatznachweis.

Eine wichtige Vorgabe ist die künftig zulässige Höhenentwicklung im Gebiet. Hierzu bestand bereits der Wunsch, das bestehende Gebäude in der Herrenbergstraße 5 aufzustocken, um dort zusätzlich Wohnraum zu schaffen. Das Vorhaben wurde bereits im Ortschaftsrat positiv diskutiert und der Umsetzung mit Pultdach und einer Wandhöhe zur Straße mit 185,2 mÜNN sowie der maximalen Firsthöhe von 186,30 mÜNN zugestimmt. Dabei wurde die Dämmung des Daches noch nicht mit einbezogen. Daher wird im Bebauungsplanentwurf für diesen Bereich die zulässige Firsthöhe um 30 cm erhöht.

Aktuell sind neben dem genannten Bauvorhaben noch 4 weitere Bauvorhaben bzw. Bauanfragen im Plangebiet vorhanden. Zum einen das für die Bebauungsplanaufstellung verantwortliche Bauvorhaben auf dem Grundstück Flst.Nr. 1880/1, welches vom Ortschaftsrat als zu überdimensioniert für den Bereich angesehen wird, des Weiteren der Wunsch auf den schmalen Flächen der Grundstücke Flst.Nr. 1900 und 1899/2 ein Gebäude unter zu bringen sowie der Bauwunsch von Doppelhäusern oder Mehrgenerationenwohnungen auf dem Flst.Nr. 1925 und die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten auf den Flst.Nrn. 1891 bis 1887. Zum Anschluss dieser Mehrfamilienhäuser muss der Investor die Stützmauer in der Herrenbergstraße durchbrechen, um die Gebäude an die Straße anschließen zu können.

Die Bauvorstellungen wurden, soweit sie städtebaulich vertretbar sind, berücksichtigt und sind damit zum Teil in die Planung eingeflossen. Der Entwurf ermöglicht daher östlich der Herrenbergstraße neben dem Satteldach auch das Pult- und Flachdach. Hingegen wird für den Bereich zwischen der Bühlertal- und der Herrenbergstraße, angrenzend an die Kirche und das Gemeindehaus nur das Satteldach festgesetzt.

Offenlage

Da das Gebiet nicht sehr groß ist, hier im Bestandsgebiet nur einzelne Nachverdichtungsgebäude für Wohn- und Geschäftsnutzung zugelassen werden und das Plangebiet keine besonderen inhaltlichen Schwierigkeiten beinhaltet, wird eine Dauer der Offenlage von 30 Tagen als ausreichend angesehen.

Der Ortschaftsrat Altschweier wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 11. Dezember 2018 beraten. Über das Ergebnis wird im Gemeinderat mündlich berichtet.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates, die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bühlertalstraße/Herrenbergstraße“ in Bühl- Altschweier vom 21. November 2018 zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat vorbehaltlich der Zustimmung des Ortschaftsrates den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz vom 21. November 2018 zugestimmt hat, diesen zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage zu beteiligen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Bisher wurden Haushaltsmittel von 11.000 Euro für die Prüfung Artenschutz und Vermessung in Anspruch genommen. Weitere Ausgaben sind zurzeit nicht vorgesehen. Dies hängt aber auch von den Ergebnissen aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren ab.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bühlertalstraße/Herrenbergstraße“ gemäß des beigefügten Abgrenzungsplanes vom 21. November 2018 in Bühl- Altschweier.
- b) Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz vom 21. November 2018 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		