

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 13.02.2019 TOP 6
Bebauungsplan der Innenentwicklung „Weinstraße / Weinbergstraße,, nach § 13a BauGB in Bühl-Eisental; a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange b) Erneute Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	
Anlage: Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 07.02.2019 versandt	

I. Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 25. Juli 2018 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Weinstraße / Weinbergstraße“ in Bühl-Eisental im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst, den Bebauungsplanentwurf gebilligt und die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage beauftragt.

Mit Schreiben vom 9. August 2018 wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, fünf mit und zehn ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 20. August 2018 bis 20. September 2018. Während dieser Zeit wurden drei private Stellungnahmen vorgebracht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplanentwurf:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die obere Baurechtsbehörde, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, sah mit der Festsetzung eines Mischgebietes im rückwärtigen Bereich der Weinstraße Bedenken auf die Genehmigungsfähigkeit weiterer Wohnbauvorhaben in diesem Gebiet. Die rückwärtige Fläche mit Fortführung bis zur Weinbergstraße wurde vor diesem Hintergrund in ein Allgemeines Wohngebiet geändert (WA 2).

Aufgrund der detaillierteren Ausgestaltung der Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan muss der Flächennutzungsplan 2030 für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bühl / Ottersweier im Zuge der nächsten Änderung an dieser Stelle entsprechend angepasst werden.

...

Durch die Änderung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet musste im Teilbereich östlich des Wirtschaftsweges die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf die in einem WA allgemein zulässige GRZ von 0,4 zurückgenommen werden. Da in diesem Bereich mit der Hauptnutzung derzeit eine GRZ von ca. 0,3 erreicht wird, kann trotz der GRZ-Reduzierung auf 0,4 noch ein guter Puffer auf Erweiterungsmöglichkeiten gewährleistet werden. Auf der Teilfläche westlich des Wirtschaftsweges bleibt die GRZ-Festsetzung unverändert bei 0,4.

Mit der Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) und der damit verbundenen teilweisenden Reduzierung der GRZ auf 0,4 werden Grundzüge der Planung berührt. Die Verwaltung empfiehlt daher, eine erneute Offenlage durchzuführen, jedoch auf den Änderungsbereich begrenzt.

Neben redaktionellen Änderungen wurden in den erneuten Bebauungsplanentwurf noch folgende kleinere Änderungen und Hinweise aufgenommen:

Leichte Vergrößerung des Baufensters

Die rückwärtige Baugrenze auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3068 und 3069/1 wurde leicht nach Norden verschoben, was mögliche An- oder Umbauten am Bestandsgebäude nun etwas mehr erleichtert.

Rückwärtige Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Bestandsgebiet mit bereits privat gebildeten Grundstücken. Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung wird eine Nachverdichtung im moderaten Umfang auch im rückwärtigen Bereich der Weinstraße ermöglicht. Hier wurden von privater Seite Bedenken zur Erschließung des rückwärts gelegenen Grundstückes Flst.Nr. 3069/1 geäußert, da dieses Grundstück über keine rechtlich gesicherte Zufahrt zur Weinstraße hat.

Aufgrund der örtlichen Bestandsstrukturen ist jeder Eigentümer selbst verpflichtet, seine Zufahrt zu einer Erschließungsstraße zu sichern. Dies wurde zur Klarstellung in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Artenschutz

Von Seiten der Anwohner wurde auf bestimmte Tierarten im Plangebiet und auf der im Norden angrenzenden Grünzone Halbjeuchel hingewiesen. Die dort genannten unter Artenschutz stehenden Tierarten wurden bereits innerhalb und in den äußeren Randzonen des Bebauungsplangebietes untersucht. Gemäß dem Artenschutzgutachten wurden keine artenschutzrechtlich geschützten Tiere oder Pflanzen entdeckt. Mit Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten und die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt.

Die weiteren genannten Tierarten wie Ringelnatter, Blindschleiche, Eichhörnchen und Feuersalamander fallen nicht unter das europäische Artenschutzgesetz und sind demnach auch nicht zu untersuchen.

...

Zur Ergänzung wurde in den Hinweisen aufgenommen, dass bei Umbau, Sanierung oder Abriss von Gebäuden artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden können.

Hier greift automatisch das Artenschutzrecht, welches grundsätzlich gilt (unabhängig ob es sich um einen überplanten oder unbeplanten Bereich handelt). Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten.

Spritzmittelabdrift

Das Landwirtschaftsamt des Landratsamts Rastatt hat aufgrund der östlich des Plangebietes gelegenen Landwirtschaftsflächen die Stellungnahme vorgebracht, den Hinweis zur Spritzmittelabdrift aus der Innenbereichssatzung in den vorliegenden Bebauungsplan zu übernehmen. Der Anregung wurde gefolgt; der entsprechende Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Denkmalschutz

Über die Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wurde der Hinweis zum unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Weinstraße 97 aufgenommen, dass vor baulichen Eingriffen die Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege gesucht werden muss und dass eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Löschwasserversorgung

Der Hinweis der Stadtwerke Bühl GmbH auf die Gewährleistung einer Löschwasserversorgung von 48 m³ / h auf 2 Stunden für das Plangebiet wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geplante Neuausweisung eines Wasserschutzgebietes

Das Umweltamt des Landratsamts Rastatt wies auf die geplante Neuausweisung eines Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen 1 und 2 hin, was auch zu Auflagen bei Geothermie führt. Dies wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Weitere Ergänzungen

Die Örtliche Bauvorschrift zu Dachaufbauten wurde in Bezug auf die Schleppgauben konkretisiert.

Da über den Bebauungsplan teilweise auch neues Planungs- und Baurecht für rückwärtige Bereiche geschaffen wird, wird in den Hinweisen auf eine sachgerechte Bereitstellung von Müllbehältern hingewiesen.

Ebenfalls in die Hinweise aufgenommen wurden die geotechnischen Informationen vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Die Änderungen gegenüber dem alten Planstand sind in den Anlagen grau hinterlegt.

Der Ortschaftsrat Eisental hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 29. Januar 2019 mehrheitlich beschlossen.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 7. Februar 2019 vorberaten. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

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, hängt aber von den Ergebnissen aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren ab.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange.
- b) Der Gemeinderat billigt den erneuten Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 23. Januar 2019 und beauftragt die Verwaltung, erneut 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, jedoch begrenzt auf die aktuellen Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

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