

Vorlage

Vorlage: 2021/059

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
 Verfasser: Barbara Thévenot

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
24.03.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang,, in Bühl; Beschluss der Sanierungsrichtlinien und des Städtebaulichen Rahmenplans mit Regelungskatalog

I. Sachverhalt:

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebietes „Südlicher Stadteingang“ in den Jahren 2019 bis 2020 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10. Juni 2020 den Beschluss zur Sanierungssatzung „Südlicher Stadteingang“ in Bühl gefasst. Über die Sanierungssatzung sollen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen und private Freilegungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes finanziell unterstützt werden.

Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen und dem Sanierungsgebiet hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 12. Februar 2020 zur Sicherung der Sanierungsziele, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südlicher Stadteingang“ in Bühl gefasst.

Aufgrund seiner Größe und Komplexität ist das Bebauungsplanverfahren sehr umfangreich. Daher soll vorab ein sogenannter „Städtebaulicher Rahmenplan“ mit den wesentlichen städtebaulichen Kriterien auf der Grundlage nach § 140 Nr. 4 BauGB als schnelle Entscheidungshilfe für während des Verfahrens eingereichte Bauvorhaben entwickelt werden. So können die Bauvorhaben im Sinne der Sanierungs- und Planungsziele gesteuert werden bis die entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Grundlagen vorliegen. Die städtebaulichen Ziele aus dem Rahmenplan bilden vorab sowohl die Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen als auch später die Basis für die Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ um das größte Sanierungsgebiet der Stadt Bühl handelt, hat die Verwaltung die wesentlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Themen und die städtebaulichen Rahmenbedingungen gemeinsam mit dem Technischen Ausschuss entwickelt.

Unter Berücksichtigung der ersten Grundlagendaten zu Vermessung, Artenschutz und Landschaftsplan für das Plangebiet „Südlichen Stadteingang“ wurden die wesentlichen Ziele gemeinsam erarbeitet. Vorrangig ging es hierbei um das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Höhenentwicklung), die überbaubaren Grundstücksflächen

(Baufenster) sowie die Dachform. Ebenfalls bedeutsam waren in diesem Zusammenhang wichtige Grünflächen und Grünverbindungen innerhalb des Plangebietes, die zugleich auch in die doppelte Innenentwicklung hineinwirken sollen.

Folgende Eckpfeiler für den städtebaulichen Rahmenplan wurden in der Technischen-Ausschuss-Sitzung festgelegt:

- Überbauung der Grundstücke mit der Hauptnutzung auf eine GRZ von 0,5, mit Überschreitungsmöglichkeiten durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,7, der übrige Bereich ist als Grün-/Freifläche anzulegen
- Je nach Voraussetzung auch WH von ca. 10,00 m, in engeren Straßenverläufen niedriger
- Satteldächer entlang der Erschließungsstraßen, im rückwärtigen Bereich auch begrünte Flach- und Pultdächer zulässig
- Durchgrünung des Gebietes

Die besprochenen Ziele wurden nun in den städtebaulichen Rahmenplan mit dem dazugehörigen Regelungskatalog zusammengeführt (Anlage 2 und 3). Die Details folgen im späteren Bebauungsplan. Grundlage für die Ausarbeitung des Rahmenplanes ist die Bestandsbebauung. Anzumerken ist, dass im Falle einer Abweichung zwischen Bestand und neuer Planung die vorhandene Bebauung Bestandsschutz genießt. Bei Umbaumaßnahmen kann auf die Bestandserhaltung zurückgegriffen werden, während bei Abbruch, Neubau und Erweiterungen die neuen Vorgaben nach dem städtebaulichen Rahmenplan bzw. dem späteren Bebauungsplan heranzuziehen sind. Folgender Regelungskatalog wurde im Rahmenplan aufgenommen:

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß den Vorgaben im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche unterteilt. Die Bebauung westlich der Karl-Reinfried-Straße wird dabei als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Der übrige gemischte Bereich wird im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes näher konkretisiert und in Kern- und Mischgebiet gegliedert.

Grundflächenzahl und Durchgrünung des Gebietes

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Hauptnutzung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgelegt, mit einer Überschreitungsmöglichkeit durch baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. bis 0,6.

Im Bereich der gemischten Baufläche wird die GRZ auf 0,5 begrenzt, welche mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. bis zu 0,7 überschritten werden darf. Der übrige Bereich von 0,3 dient zur Offenhaltung des Bodens und darf auch mit unterirdischen Gebäudeteilen nicht unterbaut werden. In Bereichen, in denen Grundstücksflächen zum Beispiel für öffentliche Straßen und Wege benutzt werden, werden diese bei der Grundflächenzahl nicht angerechnet.

Aufgrund dieser Tatsache sind im Rahmenplan auch breite Grünpfeile dargestellt, welche im künftigen Bebauungsplan als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden sollen. Die dünnen Grünpfeile unterstreichen bedeutsame Grün- und Freiflächenverbindungen innerhalb des Gebietes und zur angrenzenden Bebauung, welche zu sichern oder neu anzulegen sind.

Mit den Regelungen wird gewährleistet, dass eine Durchgrünung des Gebietes erwirkt wird und bisher stark verdichtete Bereiche mit neuen Grünflächenanteilen aufgebrochen werden. Dies wirkt sich positiv auf das innerstädtische Mikroklima aus, schafft innerstädtische Grünverbindungen und erhöht die Attraktivität des Wohn-, Arbeits- und Geschäftsumfeldes.

Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen orientieren sich an dem Bestand. Bei der Höhenfestlegung auf den rückwärtigen Potenzialflächen für Nachverdichtung wird auf die umliegende Bebauung Rücksicht genommen. Die Potenzialflächen dienen dabei als städtebauliches Gelenk zur Umgebungsbebauung, so dass eine gestufte Höhenentwicklung sichergestellt werden kann und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

In der zeichnerischen Darstellung sind die Höhen durch schraffierte Kennzeichnungen hervorgehoben, damit diese, die Innenstadt wesentlich gestaltende Festsetzung, in der gesamten Betrachtung deutlich wird. In der Gesamtbetrachtung werden höhere Gebäudehöhen als der heutige Bestand zugelassen. Hierdurch erfolgt der Ausgleich für die freizuhaltenen Flächenanteile von 0,3 der Grundstücksfläche.

Bauweise

Zur Erreichung größerer Grün- und Freiflächenanteile und zur besseren Öffnung der Straßenräume durch zu lange Gebäudekanten, wird im Plangebiet grundsätzlich die offene Bauweise mit Gebäudelängen von maximal 50 m Länge festgeschrieben.

In den Bereichen, in denen der Bestand Grenzbebauung vorgibt, wird die abweichende Bauweise mit Grenzbebauung festgelegt, aber mit der Eingrenzung der Gebäudelängen auf bis zu 50 m.

In der Hauptstraße werden zwei Teilbereiche mit einer geschlossenen Bauweise zugelassen, die von der städtebaulichen Entwicklung her als solche gesichert werden.

Dachform

Entlang der Erschließungsstraßen wird einheitlich das Satteldach (SD) festgeschrieben. Für den rückwärtigen Bereich sind weitere Dachformen wie Flachdach (FD) und Pultdach (PD) zulässig. Allerdings sind diese zu begrünen.

Mit den oben beschriebenen wenigen, aber grundlegenden Rahmenbedingungen haben die potenziellen Bauherren in diesem Gebiet ausreichend Spielraum, ihre Grundstücke zu entwickeln.

Versagungsgründe für eine sanierungsrechtliche Genehmigung liegen dann vor, wenn Bauvorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung widersprechen, diese unmöglich machen bzw. diese erschweren. Grundlage hierfür ist auch der Städtebauliche Rahmenplan.

Der Vorlage sind die Sanierungsrichtlinien zum Südlichen Stadteingang beigelegt. Diese wurde mit dem Technischen Ausschuss am 25. Januar 2021 vorbesprochen. Als Ergänzung wurde aufgenommen, dass bei der Förderung, Bauvorhaben welche über mehrere Grundstücke gehen, als ein Grundstück behandelt werden.

In seiner Sitzung am 4. März 2021 hat der Technische Ausschuss über den ausgearbeiteten Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ beraten und einstimmig beschlossen, dem Gemeinderat zu empfehlen, den Sanierungsrichtlinien sowie den städtebaulichen Rahmenplan „Südlicher Stadteingang“ mit dem Regelungskatalog zuzustimmen.

II. Klimatische Auswirkungen:

Die städtebauliche Planung ist nur teilweise klimarelevant, da die Überplanung sich in einem Bestandsgebiet bewegt und nicht auf einer grünen Wiese. Der Großteil der Fläche ist somit bereits bebaut. Positive Auswirkungen wird hierbei die doppelte Innenentwicklung spielen, mit Sicherung und Erhalt bedeutender Grünverbindungen und Grünflächen sowie mit Entwicklung neuer Grünanlagen durch Rückbau und Neuanlage. Das Schutzgut „Klima“ und seine Auswirkungen durch die Planung, werden neben weiteren wichtigen Schutzgütern wie beispielsweise Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser und Luft im Rahmen der Umweltprüfung zum künftigen Bebauungsplan „Südlicher Stadteingang“ behandelt und werden im Umweltbericht zusammengefasst dargestellt. Der Umweltbericht liegt zum Zeitpunkt des Bebauungsplanentwurfes vor.

Über die durch das Sanierungsgebiet „Südlicher Stadteingang“ zur Verfügung stehenden Fördermittel wird es positive Auswirkungen auf das Klima geben, da energetische Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden. Positiv ist dabei die Förderung zur Verbesserung der Energieeffizienz im Sinne der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie die Minderung des CO₂-Ausstoßes, die Förderung von neuen Heizungsanlagen und Fenstern/Außentüren zur Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Dämmung zu sehen. Ebenfalls positiv zu betrachten ist, dass die Erneuerung des schadhafte Außenputzes, Balkone, Loggien und Dachrinnen gefördert wird oder auch die Ausbesserung und der Ersatz schadhafte Dachbeläge oder schadhafte Kamine. Bei den privaten Ordnungsmaßnahmen ist die Förderung des Abbruchs von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen, einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen positiv hervorzuheben.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Für den städtebaulichen Rahmenplan fallen keine zusätzlichen Mittel an. Anfallende Kosten z.B. für Vermessung, Artenschutz und Umweltbericht werden über das Bebauungsplanverfahren „Südlicher Stadteingang“ abgedeckt. Bisher sind Mittel in Höhe von ca. 27.000 € angefallen. Mit Mitteln von ca. 13.000 € ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu rechnen, die im Haushaltsplan 2021 unter Profitcenter 5110 – Stadtplanung eingestellt sind (Seite 337 des Beratungsentwurfs).

IV. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Sanierungsrichtlinien.
- b) Der Gemeinderat beschließt den Städtebaulichen Rahmenplan „Südlicher Stadteingang“ in Bühl mit dem Regelungskatalog.

Anlage 1 Richtlinien zur Förderung
Anlage 2 Rahmenplan
Anlage 3 Regelungskatalog

