

Vorlage

Vorlage: 2022/121

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
 Verfasser: Barbara Thévenot

Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße,, in Bühl nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren;

- a) Entwurfsbilligung und**
- b) Offenlagebeschluss**

Bezugsvorlagen: VO/2021/034 Technischer Ausschuss, Bauvorhaben Ludwig-Jahn-Straße 4
 VO/2021/050 Gemeinderat, Aufstellungsbeschluss
 VO/2021/113 Technischer Ausschuss/Bauvoranfrage
 VO/2022/055 Technischer Ausschuss, Veränderungssperre
 VO/2022/065 Gemeinderat, Veränderungssperre
 VO/2022/114 Technischer Ausschuss / Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss
 1 Deckblatt RG Zwischen Berliner Straße u Hägenichstr
 2 Festsetzungen - GRZ 0,3 - Zw Berliner Straße-Hägenichstr
 3 Bauvorschriften Zwischen Berliner Straße-Hägenichstr
 4 Hinweise und Pflanzliste Zwischen Berliner Straße-Hägenichstr
 5 Begründung - GRZ 0,3 - Zwischen Berliner Straße-Hägenichstr
 6 BPlan Berliner Straße_2022 06 22_nach NHN
 7 Artenschutz Berliner-Hägenichstr. Bühl
 8 Umweltbelange Berliner-Hägenichstr. Bühl
 9 Entwurf Schall 22.06.2022

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
13.07.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

Erstellung eines Rechtsplanes zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Schaffung neuer Baumöglichkeiten.

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 22. Juni 2022 mit Fachbeitrag Artenschutz und Schalltechnischer Untersuchung.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Für das Bebauungsplanverfahren „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ wurden für Vermessung, Artenschutz, Umweltbelange und Schallgutachten bisher Haushaltsmittel von ca. 17.000 € benötigt. Weitere Ausgaben sind bisher nicht vorgesehen. Dies hängt aber von den

Ergebnissen aus dem weiteren Bebauungsplanverfahren ab. Die benötigten Mittel stehen im Profitcenter 5110, Stadtplanung (S. 372 d. Haushaltsplanes 2022), zur Verfügung.

Klimatische Auswirkungen

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes beinhaltet auch die Bearbeitung der Umweltbelange zu denen auch der Klimaschutz gehört. Das bereits bebaute Gebiet hat demnach keine besondere lokalklimatische Bedeutung. Für das Schutzgut Klima haben sich keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Im Gegenteil, durch die geordnete städtebauliche Entwicklung werden die vorhandenen Grünstrukturen künftig gesichert.

Personelle Auswirkungen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde mit dem vorhandenen Personal geleistet.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 03. März 2021 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Aufstellungsbeschluss „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ gefasst. Auslöser war, dass im Rahmen eines Bauantrages für ein Baugrundstück eine sehr hohe Nachverdichtung beantragt wurde. Da im Innenbereich der Beurteilungsmaßstab auch an der vorhandenen Bebauung nördlich der Berliner Straße mit bis zu fünfgeschossigen Baukörpern herangezogen wird, wäre eine Bebauung im gartenstadtähnlichen Viertel über die vorhandene Höhenstruktur hinaus zulässig. Damit würde die heute vorhandene homogene Baustruktur aufgebrochen werden. Da sich mit der Bebauungsplanaufstellung keine wesentlichen Änderungen in städtebaulicher Sicht innerhalb des Gebietes ergeben und die Voraussetzungen nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Es werden Festsetzungen zu Grundflächenzahl, zur maximal zulässigen Wand- bzw. Firsthöhe, Grünflächen und Dachform/Dachneigung getroffen, um die städtebaulichen Grundstrukturen im Gebiet zu sichern. Außerdem wird die dortige Schallimmissionssituation untersucht und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Grundflächenzahl / Gebäudehöhen und Höhenlage der Gebäude

Um einen gewissen Entwicklungsspielraum bei den Hauptgebäuden zu ermöglichen wurde die GRZ vorwiegend mit 0,3 festgesetzt, jedoch die Überschreitung durch Nebenanlagen nur bis 50% zugelassen, mit dem Ziel die Versiegelung mit Nebenanlagen möglichst gering zu halten. Gleichzeitig wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich Grünflächen, wo möglich, festgesetzt. Im Bereich zwischen der Finkenstraße und der Lerchenstraße wird die bereits vorhandene rückwärtige Verdichtung mit insgesamt 4 Baubereichen aufgenommen. Für diesen Bereich liegt auch bereits eine Bauvoranfrage vor. Außerdem wird aufgrund der Solitärfunktion der beiden Mehrfamilienwohnhäuser in der Ludwig-Jahn-Straße am Eingang zur Siedlung in diesem Bereich eine GRZ von 0,45 ermöglicht. Allerdings gilt auch hier, dass die Versiegelung in der Summe eine GRZ von 0,6 nicht überschreiten darf. Die zulässigen maximalen Wand- und Firsthöhen orientieren sich eng am Bestand. Die Höhenlage der Gebäude wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) nach dem Deutschen Haupthöhennetz 2016, Status 170, statt wie bisher in müNN als unteren Höhenbezugspunkt festgelegt.

Flachdächer

Der Bereich zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung mit einer aufgelockerten Wohnnutzung als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern aus, welche ein- und zweigeschossig mit Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Das Flachdach ist innerhalb der gewachsenen Struktur des Plangebietes keine typische Dachform. Lediglich bei zwei Neubauten wurden in den letzten Jahren Flachdächer verwendet. In diesem Bereich wird auch künftig das begrünte Flachdach als Dachform allgemein zugelassen. Insgesamt gilt im gesamten Gebiet auch, dass 1/3 des Hauptbaukörpers als Flachdach ausgeformt

werden darf. Für Doppelhäuser besteht die Vorgabe, dass sie ihre äußere Gestaltung auch hinsichtlich der Dachform einheitlich auszubilden und aufeinander abzustimmen haben.

Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erhoben und ebenso eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Das Plangebiet weist demnach keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Der Bebauungsplan führt nicht zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes. Darüber hinaus wurden aber die üblichen Vorgaben zu einer insektenfreundlichen Beleuchtung mit möglichst zielgerichteter Ausleuchtung, geringstmöglicher Abstrahlung in die Umgebung und Abschaltung in den Plan aufgenommen sowie, dass Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen sind. Schottergärten sind demnach nicht zulässig. Außerdem wurden, wo möglich, im hinteren Bereich der Grundstücke durchgängige 5,0 m breite private Grünflächen gesichert, um den gartenstadtähnlichen Charakter zu erhalten.

Schallschutz

Hinsichtlich der Immissionssituation wirken auf das Plangebiet südlich und östlich die Sportanlagen und das Okidoki Kinderland mit Minigolfanlage, im Westen die Rheintalschiene und die gewerbliche Nutzung der Robert Bosch GmbH sowie die Straßen K 3749 bzw. K 3764 (alte B3) ein. Zu den umliegenden Sportanlagen gehören u.a. das Ludwig-Jahn-Stadion des TV Bühl, Fußballplätze des VfB Bühl (Hägenichstadion), Tennisplätze im Südosten, die Anlagen des Bühler Boule-Clubs und des Schützenvereins im Süden sowie die Schwarzwaldhalle und das Schwarzwaldbad im Südwesten. Außerdem soll im Bereich der Anlage des Okidoki Kinderlands künftig weitere Wohnnutzungen realisiert werden. Die rechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans „Wohnpark Bühl“ geschaffen werden. Um die Auswirkungen dieser Schallquellen auf das Plangebiet erfassen zu können und entsprechende Lösungsvorschläge zu ermitteln, wurde das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Die Sportanlagen erzeugen durch den Trainingsbetrieb keine unzulässigen Einwirkungen, die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werden hier eingehalten. Nur der Veranstaltungsbetrieb erzeugt durch Schiedsrichterpfiffe oder „Türenschielen“ auf den Parkplätzen zum Teil Spitzenpegel. Da es sich jedoch um eine gewachsene Situation handelt und die Sportanlagen schon vor 1991 bestehen, greift hier der sogenannte Altanlagenbonus wodurch keine speziellen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Insgesamt werden aber sowohl durch die Kreisstraßen als auch durch die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung die zulässigen Werte überschritten und Maßnahmen erforderlich. Am stärksten und umfangreichsten wirken sich die Immissionen durch den Schienenverkehrslärm aus, wodurch gerade im Westen des Gebiets sehr intensive Maßnahmen wie Festverglasungen getroffen werden müssen. Grundsätzlich ist zwar ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) Maßnahmen an den Wohngebäuden (Festverglasungen, vorgehängte Glasfassade, Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Aufgrund der bestehenden Bebauung wird jedoch die Umsetzung aktiver Maßnahmen als nicht realisierbar angesehen und daher Maßnahmen aufgeführt, die an der geplanten Bebauung bei Neu- und Umbaumaßnahmen umzusetzen sind. Diese sind im Einzelnen in den textlichen Festsetzungen enthalten und umfassen Maßnahmen wie Festverglasungen, Lüftungseinrichtungen, Schutz der Außenbauteile nach der DIN 4109 und Maßnahmen für die Außenwohnbereiche. Das umfangreiche Gutachten ist der Begründung angehängt.

Einfriedungen

Die Straßenzüge der Meisen-, Finken- und Lerchenstraße sowie der Ludwig-Jahn-Straße zeichnen sich durch schöne offene Vorgärten aus. Daher wird die Bauvorschrift zu Einfriedungen in diesen Straßenzügen angepasst und die zulässige Höhe von Einfriedungen auf max. 1,00 m beschränkt. In den übrigen Straßen wie eine max. Höhe von 1,80 m vorgesehen.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 7. Juli 2022 beraten. Über das Ergebnis wird mündlich berichtet.