



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien
Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Stadt Bühl
Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Friedrichstraße 6
77815 Bühl
z.H. Herr Straub

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Kundenteam Eigentumsmanagement Baurecht
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe

dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com

Zeichen CR.R O41 Br
Aktenzeichen: TÖB-BW-22-138943

Ihre Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 29.07.22

23.09.22

**Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ nach § 13
Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl;**

Vorhaben: BPlan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“
Planungsträger: Stadt Bühl
Gemarkung: Bühl
Strecke: 4000; ca. 117,6 bis 117,750 linkss der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter

Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der DB AG keine grundsätzlichen Einwendungen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen:

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.



- 2 -

Mit freundlichen Grüßen

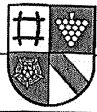
Deutsche Bahn AG

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das Plangebiet wurde ein Schallgutachten bezüglich der Lärmsituation beauftragt, in welchem auch der Lärm durch den Schienenverkehr berücksichtigt wird. Bremsstaub, Erschütterungen und Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder wurden nicht untersucht.

Da aktive Maßnahmen wie Wände und Wälle aufgrund der verfügbaren Flächen, der städtebaulichen Verträglichkeit und der Erschließungssituation nicht realisierbar sind, wird auf passive Schutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster, lärmoptimierte Grundrissgestaltung und Lüftungsanlagen sowie ggf. Verglasungen an Außenwohnbereichen zurückgegriffen. Entsprechende Vorgaben wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Dennoch wird es aus städtebaulicher Sicht auch als sinnvoll erachtet, dass auch von Seiten der Bahn AG weiterführende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden.



Stadt Bühl
Stadtplanung/GIS
Friedrichstr. 6
77815 Bühl

Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren
Baurecht

Zimmer: C 3.13
Telefon:
Fax:
E-Mail:
Datum: 22. September 2022
Aktenzeichen 5.1/621.41

Bebauungsplanverfahren "Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße", Bühl Ihre Nachricht vom 29. Juli 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“, Bühl, geben wir folgende Stellungnahme ab:

I. Naturschutz

Die Stadt Bühl hat die Offenlage des Bebauungsplans „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Zur Beurteilung des Vorhabens liegen folgende Unterlagen vor:

- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften, Hinweisen und Begründung,
- Planzeichnung und
- Abgrenzungsplan der Stadt Bühl im Entwurf vom 22. Juni 2022
- Darstellung der Umweltbelange und
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Zieger-Machauer GmbH vom 22. Juni 2022

Nachfolgend wird aus naturschutzfachlicher Sicht Stellung genommen. Die Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten wurde berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt von Bühl, außerhalb von Schutzgebieten sowie geschützten Landschaftsbestandteilen nach Naturschutzrecht und umfasst eine Größe von ca. 3,34 ha. Es handelt sich um ein bestehendes Wohngebiet mit einer aufgelockerten Wohnnutzung als offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan, sodass dieses Gebiet mit der Aufstellung des Bebauungsplans erstmalig zur Sicherung der gartenstadtähnlichen Struktur überplant wird.

Bezugnehmend auf die artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen wird darauf hingewiesen, dass diese nicht in den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch aufgeführt werden dürfen. Sie sind stattdessen in die Hinweise aufzunehmen und es muss sichergestellt sein, dass diese als Nebenbestimmungen in die jeweiligen Genehmigungen der Einzelbauvorhaben aufgenommen werden. Lediglich die artenschutzrechtlichen Nebenbestimmungen mit Bodenbezug dürfen in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Die Maßnahmenhinweise V1 und V2 (vgl. S. 6 Artenschutzrechtliche Vorprüfung) sowie die weiteren Maßnahmen unter 7.1 der Textlichen Festsetzungen (vgl. S. 3) zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sind aus naturschutzfachlicher Sicht angemessen und geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu verhindern, sodass diesen zugestimmt werden kann. Auch den sonstigen Maßgaben zur Begründung kann aus hiesiger Sicht zugestimmt werden.

Da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist und nicht absehbar, wann welche Gebäude in welcher Art und Weise ersetzt, umgenutzt oder erweitert werden, liegt es in der Verantwortung des Bauherrn, die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen (vgl. S. 3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung). Dieser Vorgehensweise kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden, da andernfalls die erhobenen Daten ggfs. veraltet und damit nicht mehr gültig sind. Die Maßgabe ist in den Hinweisen des Bebauungsplans entsprechend zu ergänzen. Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sollte die Stadt hierauf entsprechend aufmerksam machen.

Hinsichtlich der Schaffung von neuen zusätzlichen Baurechten besteht aus hiesiger Sicht ein Widerspruch in den Unterlagen. In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird dargelegt, dass keine neuen zusätzlichen Baurechte geschaffen werden (S. 5), in der Darstellung der Umweltbelange wird ausgeführt, dass durch den Bebauungsplan geringfügig neue zusätzliche Baurechte geschaffen werden (S. 4). Dieser Widerspruch ist, auch vor dem Hintergrund des potentiellen Vorkommens von Reptilien, aufzulösen und die Artenschutzrechtliche Vorprüfung dahingehend zu korrigieren.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes wird auf die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde verwiesen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

II. Umweltamt

Immissionsschutz

Ansprechpartner:

Telefon:

Die Stellungnahme wird separat nachgereicht.

Wasserwirtschaft

Kommunales Abwasser

Ansprechpartner:

Kontakt

Landratsamt Rastatt

Am Schlossplatz 5

76437 Rastatt

www.landkreis-rastatt.de

Öffnungszeiten

Mo.-Do. 07:30 - 17:00 Uhr

Freitag 07:30 - 13:00 Uhr

Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Sparkasse Rastatt-Gernsbach

IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92

SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

Telefon:

Aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.

Geothermie

Ansprechpartner:

Telefon:

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände.

Gewässerschutz/Hochwasserschutz

Ansprechpartnerin:

Telefon:

Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Sachgebiets Gewässerschutz/Hochwasserschutz keine Einwände.

Gewässerrandstreifen und HQ₁₀₀-Flächen sind nicht betroffen.

III. Landwirtschaftsamt

Die Stadt Bühl plant die Ausweisung des Bebauungsplans Berliner Straße und Hägenichstraße in der Gemarkung Bühl.

Das überplante Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und mit Wohnbebauungen bebaut.

Gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken.

IV. Amt für Flurneuordnung Geoinformation und Vermessung

1. Fachbereich Vermessung

Wie im Abschnitt 13 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt, ist aufgrund der Flurstücksstruktur und der Eigentumsverhältnisse keine gesetzliche Baulandumlegung zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig.

Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen überwiegend mit dem Liegenschaftskataster überein. Auf dem Flurstück Nr. 8416, 8417, 8420, 8424, 8441 sind ein paar Gebäude nicht dargestellt.

Wir empfehlen den Planzeichnungen einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Diese Daten können Sie ggf. bei Ihrem Auftraggeber oder gebührenpflichtig beim Landratsamt Rastatt, Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung (amt41@landkreis-rastatt.de) beziehen.

Auf den Flurstücken Nr. 2136, 2136/2, 2136/4, 2136/5, 8417, 8418, 8419, 8426/1, 8427, 8434, 8436, 8439, 8443, 8444, 8446, 8452/1, 8457, 8458, 8461, 8465, 8464 und 8468 ist der Gebäudebestand für das Liegenschaftskataster noch von unserem Amt zu aktualisieren. Wir schlagen vor, diese vorab nachrichtlich in die Planzeichnung einzufügen soweit noch nicht erfolgt.

2. Fachbereich Flurneuordnung

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen.

V. Straßenbauamt

Keine Bedenken.

VI. Kreisbrandmeister/Löschwasserversorgung

Keine Bedenken.

VII. Forstamt

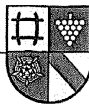
Es sind keine forstlichen Belange berührt. Aus forstrechtlicher Sicht bestehen daher keine Einwände gegen den Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl.

VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen über die bestehenden Straßen Hägenichstraße, Ludwig-Jahn-Straße sowie der Amsel-, Finken-, Lerchen- und Meisenstraße.

Den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird unter „5.2. Erschließung / Verkehrliche Anbindung“ ausgeführt, dass zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen nicht vorgesehen sind. Es wird lediglich die bestehende Straßenfläche festgesetzt. Es sind bisher auch keine Änderungen an den bestehenden Straßen geplant, so dass auch nach Beschluss des Bebauungsplanes eine Anfahrt des Grundstückes mit Abfallsammelfahrzeugen im bisherigen Umfang über die genannten Straßen weiter erfolgen kann.

Freundliche Grüße



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Bühl
Stadtplanung/GIS
Friedrichstr. 6
77815 Bühl

Landratsamt Rastatt
Amt für Baurecht, Naturschutz und Bußgeldverfahren
Baurecht

Datum: 12. Oktober 2022
Aktenzeichen 5.1/621.41

Bebauungsplanverfahren "Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße", Bühl

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“, Bühl, vom 22. September 2022 ergänzen wir unter Ziffer II wie folgt:

II. Umweltamt

Immissionsschutz

Ansprechpartner:
Telefon:

Nachtrag vom 27.09.2022:

Das bereits bebaute, bisher nicht überplante und somit nach § 34 BauGB zu beurteilende Plangebiet ist von immissionsrelevanten Schallquellen (Sportanlagen, Gewerbe, Straßen- und Schienenverkehr) umgeben. Im Südwesten soll der „Wohnpark Bühl“ mit einem MI und einem WA errichtet werden. Vom Planungsträger wurde daher das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine & Jud mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Als Ergebnis resultieren umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9 „Schallschutz / Bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes“ aufgeführt sind. Erläuterungen hierzu gibt es in der Begründung zum B-Plan unter Abschnitt 7 „Schallschutz“.

Weitere immissionsschutzrechtliche Anregungen bestehen von Seiten der Gewerbeaufsicht nicht. Wir regen jedoch an, dass die zuständige Baurechtsbehörde die Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Vorgaben im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens überprüft.

Wasserwirtschaft

Kommunales Abwasser

Ansprechpartner:
Telefon:

Aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen.

Geothermie

Ansprechpartner:
Telefon:

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände.

Gewässerschutz/Hochwasserschutz

Ansprechpartnerin:
Telefon:

Gegen das Vorhaben bestehen seitens des Sachgebiets Gewässerschutz/Hochwasserschutz keine Einwände.

Gewässerrandstreifen und HQ₁₀₀-Flächen sind nicht betroffen.

Freundliche Grüße

Kontakt

Landratsamt Rastatt
Am Schlossplatz 5
76437 Rastatt
www.landkreis-rastatt.de

Öffnungszeiten

Mo.-Do. 07:30 - 17:00 Uhr
Freitag 07:30 - 13:00 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

Sparkasse Rastatt-Gernsbach

IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92
SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

Stellungnahme der Verwaltung:

Naturschutz

In die Hinweise wurden Angaben zum Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung aufgenommen bzw. ergänzt.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde bezüglich der neu geschaffenen Baurechte korrigiert.

Vermessung:

Nach Rücksprache am 04.10.2022 mit dem Fachbereich Vermessung des Landratsamtes Rastatt wurde klargestellt, dass für die Stadt Bühl keine Änderungen am Katasterplan erforderlich sind und dieser aktuell ist. Lediglich das Landratsamt Rastatt Fachbereich Vermessung selber wird ihr Kataster noch aktualisieren.

Immissionsschutz

Die Baurechtsabteilung erhält eine Fertigung des Bebauungsplanes, wird aber nochmals explizit auf die Einhaltung der Ziffer 10 hingewiesen.

Die Anregung wird an die Baurechtsabteilung mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.

Von: Stadt <Stadt@buehl.de>

Gesendet: Montag, 12. September 2022 12:10

Betreff: WG: Bühl, Lkr. Rastatt, BPL "Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße"

Von:

Im Auftrag von FPS - TöB-Beteiligung LAD (RPS)

Gesendet: Montag, 12. September 2022 11:50

An: Stadt <Stadt@buehl.de>

Betreff: Bühl, Lkr. Rastatt, BPL "Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.

Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen aufzunehmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Landesamt für Denkmalpflege
im Regierungspräsidium Stuttgart
Referat 84.2 – Operative Archäologie
Moltkestraße 74
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721/926-4847

Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de (→Link: <mailto:TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de>) zu richten.

Die Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Artikel 13 DS-GVO können Sie unserer Homepage entnehmen: <https://rp.baden-wuerttemberg.de/rps/datenschutz>

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Angaben wurden in die Hinweise aufgenommen.

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozänes Auensediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Gegen die Planungen bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“). Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreWiG“).

Stadt Bühl
Stadtentwicklung – Bauen – Immobilien
Friedrichstraße 6
77815 Bühl

Freiburg i. Br., 20.09.22
Durchwahl (0761)
Name:
Aktenzeichen: 2511 // 22-03645

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße" nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB), Stadt Bühl, Lkr. Rastatt (TK 25: 7214 Sinzheim, 7314 Bühl)

Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs

Ihr Schreiben vom 29.07.2022

Anhörungsfrist 23.09.2022

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

Grundwasser

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen relevanten Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zur Geotechnik und den mineralische Rohstoffe wurden um die Angaben entsprechend ergänzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Angaben wurden in die Hinweise aufgenommen bzw. angepasst.

die Löschwasserversorgung für das Plangebiet „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ in Bühl-Vimbuch können wir mit 48 m³/h über mind. 2 Stunden sicher stellen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl können wir auch mit 48 m³/h über mind. 2 Stunden sicher stellen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stadtwerke Bühl GmbH | Siemensstraße 5 | 77815 Bühl | Tel: (07223) 946-0 | Fax: (07223) 946-270 |
www.stadtwerke-buehl.de (→Link: <http://www.stadtwerke-buehl.de/>) | info@stadtwerke-buehl.de (→Link: <mailto:info@stadtwerke-buehl.de>) |
Handelsregister: Amtsgericht Mannheim | Handelsreg.-Nr.: HRB 210616 | Ust-Identnummer: DE 143 755 295 |
Geschäftsführer: Rüdiger Höche, Reiner Liebich | Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Hubert Schnurr

Original Message processed by david@ (→Link: <https://david.tobit.software>)

Offenlage Berliner Straße und Rehbühn 14. November 2022, 16:50 Uhr

wie so eben telefonisch besprochen benötigen wir von Euch noch eine Aussage zur Löschwasserversorgung der beiden Plangebiete „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl und „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ in Bühl-Vimbuch, welche im Sommer in der Offenlage waren. Wir bereiten gerade den Satzungsbeschluss beider Gebiet vor. Könnt Ihr uns bitte bis Mittwoch früh 16.11. kurze Rückmeldung zur Löschwasserversorgung geben? Vielen Dank!

Viele Grüße

Gesendet: Freitag, 23. September 2022 21:00

Betreff: Stellungenahme zum Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“

anbei unsere Stellungenahme:

Stellungenahme zum Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“

Generell begrüßen wir, dass ein Bebauungsplan erstellt wird, aber wir sehen diesen Bebauungsplan in seiner jetzigen Form, als zu restriktiv an und unsere Interessen nicht, bzw. in nicht ausreichendem Maße berücksichtigt.

Im Jahr 2022 sollte man es eigentlich erwarten können, das betroffene Bürger, gerade wenn es um bestehende Bebauung geht, auch aktiv bei der Entstehung eines Bebauungsplans beteiligt werden. Zum Beispiel in Form einer Bürgerbeteiligung. Es ist für uns nicht verständlich, warum dies nicht geschehen ist.

In der heutigen Zeit, wo bezahlbarer Wohnraum sehr knapp ist und auch auf Grund des Klimawandels, ist es doch eigentlich zwingend geboten, bei einem Bebauungsplan, dafür zu sorgen, dass das maximum an Wohnfläche ausgenutzt werden kann.

Dies wäre in diesem Bebauungsplan leicht möglich, durch etwas erhöhte Wandhöhen und breitere Gauben. Bei gleicher versiegelter Fläche, könnte deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden.

Weiterhin müssen Flachdächer begrünt werden, anscheinend, weil Bühl den Klimanotstand ausgerufen hat. Wir finden es gut, dass Flachdächer aus Gründen des Klimaschutzes begrünt werden müssen, aber warum schränkt die Stadt dann die maximal mögliche Fläche für Flachdächer ein. So ernst scheint man es mit dem Klimanotstand dann wohl doch nicht zu nehmen.

Im Bebauungsplan wird bereits das Baugebiet Wohnpark Bühl erwähnt, welches wohl in Richtung Ottersweier entstehen soll.

Ich hoffe das die Stadt Bühl, nicht auf der einen Seite, die kleinen privaten Grundstücksbesitzer, wie in diesem Bebauungsplan einschränkt und dann nebdran, den großen Investoren Tür und Tor öffnet.

Man könnte den Eindruck bekommen, dass dieser Bebauungsplan, z.B. mit den Hausgärten/ privaten Grünflächen, dazu dient, eine Art Ausgleichsfläche für den Wohnpark zu schaffen.

1. Hausgarten/Private Grünfläche:

Der Begriff Hausgarten/Private Grünfläche, sowie der Bezug auf ein Gartenstadt ähnliches Viertel mögen sich zwar schön anhören. Aber es ist eine sehr starke Einschränkung, wenn man als Bewohner nicht mal mehr frei entscheiden kann, wo man in seinem eigen Garten z.B. ein Gartenhaus hinstellen darf.

Die maximal bebaubare Fläche ist im Bebauungsplan, ja generell schon geregelt. Durch diese Regelung entsteht deshalb, nicht unbedingt mehr Grünfläche. Es ist deshalb kein Vorteil ersichtlich, welcher durch diese Regelung entsteht, sondern nur Einschränkungen für die Bewohner/Eigentümer.

Auch stehen in diesem Streifen, z.B. zwischen Meisen- und Finkenstrasse, bereits mehr Bebauungen wie z.B. Gartenhäuser, Holzlagerplatz, Hühnerstall und Schuppen.

Mehrere dieser Bebauungen existieren allem Anschein nach, auch schon seit Beginn des Quartiers und prägen damit dieses Viertel.

Auch ist diese Viertel keine Gartenstadt, warum die im Bebauungsplan ja wohl auch das Wort "ähnlich" verwendet wird, sondern ein Siedlungsviertel aus der Nachkriegszeit.

Damals war es zu selbst Versorgung wichtig einen Nutzgarten zu haben, dazu gehören aber z.B. auch Schuppen und Gartenhäuser, welche ja auch wie bereits erwähnt in diesem Streifen schon vorhanden sind.

Selbst in einer Gartenstadt, einem Nutz- oder Ziergarten sind typischerweise Bebauungen wie z.B. Gartenhäuser zulässig.

Das Argument, das für Eigentümer, wenn in diesem „Grünstreifen" schon Bebauungen stehen. Dieser Grünstreifen, aufgrund des Bestandschutzes, dann ja nicht relevant wäre, können wir so auch nicht stehen lassen. Das Problem, fängt dann an, wenn z.B. diese Bebauung verändert oder neu aufgebaut wird.

Wenn der Satz "*Private Grünflächen bleiben dabei bei der Ermittlung der GRZ außen vor.*" dazu führt das die bebaubare Fläche, in irgendeiner Art und Weise, eingeschränkt wird, dann ist dies in nicht akzeptabel.

Bei diesem Punkt sehen wir unser Interesse als Bewohner und Besitzer in nicht ausreichendem Masse, bzw. eigentlich gar nicht berücksichtigt. Wir sehen diesen Punkt auch als Eingriff in unsere Eigentumsrechte. Dieser Punkt ist für uns nicht akzeptabel.

2. Breite der Dachaufbauten

"Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf die Hälfte der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten."

Im Bestand sind viele Gauben breiter als die Hälfte der Dachseite. Es kann nicht sein das der Bebauungsplan nicht mehr das zulässt, was im aktuellen Bestand bereits vorhanden ist.

Generell muss es doch geboten sein, um Wohnfläche zu schaffen, die Gesamtbreite zu erhöhen.

Auch diesem Punkt sehen wir unser Interesse als Bewohner und Eigentümer nicht berücksichtigt.

3. Wandhöhen

Die maximalen Wandhöhen sind bei vielen Grundstücken auf 5,5m festgesetzt.

Durch die vorhandenen Sockel der Bestandsgebäude können deshalb, zumindest bei unserem Gebäude und mit Sicherheit auch bei anderen Gebäuden, nur ein Vollgeschoss gebaut werden.

Weiterhin kann in der von der Straße abgewandten Seite, Aufgrund anderer Vorgaben im Bebauungsplan, nur ein Flachdach gebaut werden. Also nur ein Geschoss, dieses aber mit einer Höhe von ca. 4,5m (+ 1m Sockel + 45cm Dämmung).

Um die versiegelte Fläche auszunutzen und um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, muss es in der heutigen Zeit doch geboten sein, die maximale Wandhöhe so anzupassen, damit zwei Geschosse möglich sind. Zumindest im den von der Straße abgewandten Seite.

Auch in diesem Punkt, sehe ich unser Interesse als Eigentümer und Bewohner nicht berücksichtigt.

Weiterhin ist auch hier nicht zu erkennen, dass die Stadt Bühl den selbst ausgerufenen Klimanotstand ernst nimmt.

4. Stellplätze:

Die Limitierung der Stellplätze auf 50% der Grundstücksbreite sehen wir als zu restriktiv an.

Es gibt mehrere Stellplätze, welche im Vorgarten heute bereits mehr als 50% ausmachen.

Diese Stellplätze im Vorgarten sind auch enorm wichtig, da durch die engen Straßen, dort nur sehr wenige Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Wir bitten von ihrer Seite um Stellungnahme zu den obengenannten Punkten.

Gruß,

Hallo Frau I

ich habe eine Frage zum oben genannten Bebaungsplan.

Was ist beim dem Punkt "Hausgarten/Private Gruenfläche" mit

"Private Grünflächen bleiben dabei bei der Ermittlung der GRZ außen vor." gemeint?

Bedeutet dies, das nicht: "Grundstücksgröße x Grundflächenzahl= zulässige Grundfläche", sondern: "(Grundstücksgröße - Private Gruenfläche) x Grundflächenzahl= zulässige Grundfläche"?

Meine weiter Stellungsnahme sende ich ihnen bis Freitag zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bürgerbeteiligung:

Die Beteiligung von betroffenen Bürgern bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erfolgt in der Regel über die Offenlage der Pläne in einem zeitlichen Rahmen. Eine direkte Bürgerbeteiligung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, kann aber ggf. sinnvoll und erforderlich sein. Allerdings muss hier der größere Kosten und Zeitfaktor mit in die Überlegungen für die Durchführung einer Bürgerbeteiligung einbezogen werden. Im Fall des Bebauungsplanes Berliner Straße/Hägenichstraße wurde die Beteiligung durch die Offenlage als ausreichend angesehen.

Maximum an Wohnfläche / Wandhöhen und Gauben

Auch wenn Wohnraum knapp ist und das Thema Klimawandel im Raum steht, ist es wichtig, dass planerisch überlegt wird, was als städtebauliches Ziel für das Quartier auf gemeindlicher Ebene vorgesehen werden soll. Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Ziel, dieses Quartier in seinem heutigen Zustand mit seinen Grünstrukturen zu erhalten und dazu zählt auch die städtebauliche Maßstäblichkeit in den Gebäude- bzw.- Wandhöhen. Eine Erweiterung in die Höhe hat bei einem Bereich mit an sich schlüssigen eingeschossigen Gebäuden mit Sockel und Satteldach dann auf 2 sichtbare Vollgeschosse eine andere städtebauliche Wirkung, als wenn moderat in der Fläche ggf. angebaut werden kann. Eine Erweiterung in der Fläche ist daher bei Einhalten der Grundflächenzahl möglich.

Die Gauben im Gebiet halten zum Großteil den bestehenden Standard der Stadt Bühl ein. Zudem wurde die übliche Breite der Gauben von 5,0m bereits auf 5,5m erweitert. Außerdem werden zum Satzungsbeschluss die örtlichen Bauvorschriften dahingehend modifiziert, dass der erforderliche Zwischenraum zwischen den Dachaufbauten von 0,75m entfällt, da bei den Doppelhäusern die jeweiligen Gauben aneinandergebaut sind. Hierdurch soll möglichen Missverständnissen bei der Erneuerung/Ergänzung dieser Dachaufbauten vorgebeugt werden, da die Dachaufbauten der Doppelhaushälfte hier eben typischerweise aneinander grenzen und homogen auftreten.

Begrünter Flachdächer / Flachdächer begrenzt

Die Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern gibt es in Bühl nicht erst seit der Diskussion um den Klimawandel, sondern ist bereits seit vielen Jahren in den Bebauungsplänen als Begrünungsmaßnahme verankert. Wie bereits dargelegt, ist es das städtebauliche Ziel, das Viertel in seiner Eigenart zu erhalten und dazu zählen Satteldächer als prägendes Element. Hier geht es nicht darum durch Flachdächer zusätzliche begrünte Flächen zu gewinnen.

Hausgarten / private Grünflächen

Es wurde außerdem befürchtet, dass die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet ein Ausgleich für das in der planerischen Überlegung befindliche Bebauungsplangebiet „Wohnpark Bühl“ südlich der Hägenichstraße dienen. Der „Wohnpark Bühl“ wurde lediglich bei der Ermittlung der Lärmbelastung für das Gebiet zwischen der Berliner Straße und der Hägenichstraße bedacht, da ein hierdurch eventuell entstehendes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu berücksichtigen ist. Ein Ausgleich für den Wohnpark kann nicht über ein bereits bestehendes Gebiet erfolgen. Für einen Ausgleich müssen neue Maßnahmen geschaffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat als städtebauliches Ziel beschlossen, das Gebiet und vor allem auch die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern. Dieser gartenstadtähnliche Charakter wurde daher über die Festsetzung eines 5,0m breiten Streifens an den Stellen, an denen er untergebracht werden kann, sichtbar gemacht. Korrespondierend zur Grünfestsetzung wurde die Grundflächenzahl für die Grundstücke festgelegt. Ergänzend wurde nun aber aufgenommen, dass innerhalb der festgesetzten Grünfläche vorhandene Gartenhäuschen und Geräteschuppen bis zu einer Größe von 20m³ erhalten bzw. ergänzt und erneuert werden dürfen, da bemängelt wurde, dass diese bereits historisch in den Bereichen gerade zwischen der Amsel- und der Finkenstraße vorkommen.

Zur Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche wird von

der Grundstücksgröße die private Grünfläche abgezogen und die verbleibende Fläche mit der Grundflächenzahl multipliziert. Hierdurch erhält man die zulässige Grundfläche. Dies wurde auch erläuternd in der Begründung ergänzt. Das Abziehen der Grünflächen wurde bereits gerichtlich bestätigt - siehe hierzu zum Beispiel den BauNVO Kommentar von König, Roesser, Stock, Seite 479 Abschnitt 13b. Ohne die Grünflächen hätte die GRZ angepasst werden müssen.

Gesamtbreite der Dachaufbauten

Die Überschreitung der nun festgesetzten maximalen Gesamtbreite aller Dachaufbauten wird gemäß Aufmaß vom September 2021 bei etwa 6 Wohngebäuden nicht eingehalten. Die übrigen Dachaufbauten entsprechen der gestalterischen Vorgabe hinsichtlich der Gesamtbreite. Daher wurde die Standartfestsetzung beibehalten, da sie im Wesentlichen der Situation vor Ort entspricht.

Wandhöhen

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf das vorhandene Maß im jeweiligen Bereich des Planes. Da in diesem Gebiet vor allem Gebäude mit Sockel und Satteldach die eingeschossig in Erscheinung treten, vorhanden sind, wurden diese Maße aufgegriffen und festgesetzt. Durch das steile Dach und die zulässige vorhandene Firsthöhe sowie der Möglichkeit von Dachaufbauten entsteht in der Regel ein zweites Vollgeschoss im Dach. Somit ist die faktisch zweigeschossigkeit erreicht auch wenn das Gebäude optisch eingeschossig wirkt. Durch den Bezug auf die vorhandenen Kanaldeckel entstehen außerdem unterschiedliche Spielräume da trotz des eben wirkenden Geländes zum Teil die Kanaldeckel bis zu 50 cm Unterschied haben.

Stellplätze

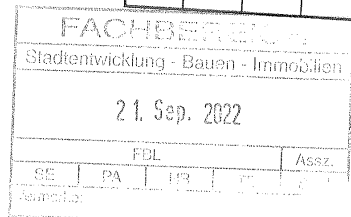
Der Anregung wurde entsprochen und die Einschränkung, dass Stellplätze nur auf 50 % der Grundstücksbreite zulässig sind, wurde gestrichen.

Fachbereich Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Stadtplanung, Rathaus 5
Friedrichstraße 6

77815 Bühl



Bühl-Oberweiler,
19.09.2022



Stellungnahme / Anregungen zur Überarbeitung Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren der Stadtplanung Bühl,

folgende Anregungen haben wir mit der Bitte um Berücksichtigung bezüglich des oben genannten Bebauungsplanentwurfes:

Fassadengestaltung

Eine Stadt, die den Klimanotstand ausruft und ein Bebauungsplangebiet ausweist um das gartenstadtähnliche Viertel zu erhalten, sollte ökologischere Fassadengestaltungen zulassen. Wir plädieren für die zusätzliche Aufnahme von begrünten Fassaden, von Verkleidungen mit Fassadenplatten sowie von Holzfassaden.

Einfriedungen

Es ist nicht nachvollziehbar weshalb unterschiedliche Einfriedungshöhen festgesetzt werden. Bitte für alle 1,00 m oder 1,80 m festlegen. Insbesondere da, wo der direkt angrenzende Sportplatz des VFB seit Jahren von weit höheren Hecken (ca. 3m) eingefasst wird. Auch das städtische Nachbargrundstück Flurstück 2133/2 ist tlw. von Hecken und Baumbestand umgeben, die deutlich über 1,80 m hinausragen.

Wir hoffen wir konnten mit unsere Stellungnahme/Anregung dazu beitragen das weitere Möglichkeiten für ökologische Bauweisen in Zukunft in dem Plangebiet umgesetzt werden können.

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang unseres Schreibens und benachrichtigen Sie uns, ob und wie unsere Anregungen eingeflossen sind.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Fassadengestaltung:

Die Anregung wurde aufgenommen und die örtlichen Bauvorschriften bei der Fassadengestaltung dahingegen ergänzt, dass nun auch Holzfassaden, Fassaden mit Wandbegrünung und vertikale Solarenergie- bzw. Photovoltaikanlagen zulässig sind, da dies keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Zieles darstellt und ökologisch sinnvoll bzw. wertvoll ist.

Einfriedungen

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen wurde nicht angepasst. Bezüglich der Regelung der Einfriedungen wurde für die langen Haupterschließungsstraßen Berliner Straße und Hägenichstraße die Standardregelung von Bühl angewendet und eine Höhe von 1,80m bei Einfriedungen zugelassen. Auch für die Nebenstraße Amselstraße wurde dieser Wert festgesetzt, da hier die Gärten mit einer höheren Schutzbedürftigkeit direkt an die Straße grenzen und entsprechende Zäune heute bereits bestehen. Hingegen bei den Nebenstraßen Meisen-, Finken- und Lerchenstraße, wozu auch die Ludwig-Jahn-Straße als Eingangsbereich in das Gebiet zählt, ist bei Einfriedungen nur eine Höhe von 1,0m zulässig, was der heutigen Situation entspricht und für den bestehenden Straßenraum charakteristisch ist.

Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien
Stadtplanung,
Rathaus 5, Friedrichstraße 6
77815 Bühl

FACHBEREICH				
Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien				
04. Aug. 2022				
FBL				Ausz.
SE	PA	HB	TB	SBH
Vermerke:				

Stadt Bühl			
Eing. 04. Aug. 2022			

Bühl, den 02.08.2022

Stellungnahme zu:

Öffentliche Bekanntmachung
Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB),
der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl

Sehr geehrte Damen und Herren,

In dem o.g. Bebauungsplan ist unter „Örtliche Bauvorschriften - Punkt 1.1.1 Dachform und -neigung“ in der Amselstr. 1a ein vorhandenes Walmdach angegeben.
Dies ist nicht korrekt, es handelt sich um ein Pultdach.
Unter Punkt 5.1 „Städtebauliche Konzeption“ ist das Pultdach korrekt aufgeführt.

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachform und -neigung

Für Hauptgebäude sind je nach Planeintrag das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag und Flachdächer von 0 bis 5° Dachneigung zulässig. Das bereits vorhandene Pultdach (Hägenichstraße 6a) und das Walmdach (Amselstraße 1a) haben Bestandschutz und dürfen erneuert und ergänzt werden.

Ausnahmsweise ist in den Bereichen, in denen nur das Satteldach festgesetzt ist, zulässig, dass 1/3 des Hauptbaukörpers als Flachdach ausgeformt wird, wenn die maximale Wandhöhe dabei nicht überschritten wird.

Dachüberstände sind mindestens 0,40 m tief auszubilden. Sie dürfen an Traufe und am Ortgang (einschließlich Regenrinne) 1,00 m nicht überschreiten.

Ich bitte um Korrektur im Bebauungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die örtliche Bauvorschrift wurde dahingehend korrigiert:

Für Hauptgebäude sind je nach Planeintrag das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung gemäß Planeintrag und Flachdächer von 0 bis 5° Dachneigung zulässig. Die bereits vorhandenen Pultdächer (Hägenichstraße 6a und Amselstraße 1a) haben Bestandschutz und dürfen erneuert und ergänzt werden.