

Vorlage

Vorlage: 2022/226

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
Verfasser: Barbara Thévenot

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung,, in Bühl-Vimbuch nach § 13a BauGB;

- a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
b) Satzungsbeschluss

Bezugsvorlagen:

- 1 Stellungnahmen Rehbühn_Satzung
- 10 Bebauungsplan Rehbühn_Satzung
- 11 Zusammengefasste Satzung Rehbühn
- 2 Deckblatt Rehbühn_Satzung
- 3 Festsetzungen Rehbühn_Satzung
- 4 Bauvorschriften Rehbühn_Satzung
- 5 Hinweise und Pflanzliste Rehbühn_Satzung
- 6 Hinweise Baumschutz Rehbühn_Satzung
- 7 Begründung Rehbühn_Satzung
- 8 Umweltbelange Rehbühn_Satzung
- 9 Artenschutz Rehbühn_Satzung

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
14.12.2022	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

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

Beschlussvorschlag

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- b) Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ in Bühl-Vimbuch mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich der Darstellung der Umweltbelange und der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom 16. November 2022 als zusammengefasste Satzung.

Finanzielle Auswirkungen (inkl. Seitenzahl im Haushaltsplan)

Für das Bebauungsplanverfahren „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ wurden

für Vermessung, Artenschutz und Umweltbelange Haushaltsmittel von ca. 21.000 € in Anspruch genommen neben dem Verwaltungsaufwand. Die benötigten Mittel stehen im Profitcenter 5110, Stadtplanung (S. 326 des Beratungsentwurfes zum Haushalt 2022), zur Verfügung.

Klimatische Auswirkungen

Mit der Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ soll das Gebiet im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung überplant werden. Der Bebauungsplan dient damit der Nachverdichtung bzw. der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung bereits erschlossener und überwiegend bebauter Flächen. Da das Gebiet mit wenigen Ausnahmen bereits komplett bebaut ist, hält sich der Flächenverbrauch für etwaige neue Baukörper in Grenzen. Ein neues Baugebiet im Außenbereich wird demnach nicht erschlossen, so dass keine großen neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Das Vorhaben ist aufgrund einzelner Nachverdichtungsmöglichkeiten zwar teilweise klimarelevant. Für das im Rahmen der Umweltbelange untersuchte Schutzgut Klima/Luft haben sich allerdings keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Im Gegenteil, durch die geordnete städtebauliche Entwicklung werden die vorhandenen Grünstrukturen gesichert und die GRZ ist statt der für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen 0,4 auf 0,3 begrenzt. Zudem werden verschiedene grünordnerische Festsetzungen getroffen und der Uferbereich des bestehenden offenliegenden Dorfbachs wird über einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen freigehalten.

Personelle Auswirkungen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Komplexität und der Erarbeitungsweise (enge Zusammenarbeit dem Ortschaftsrat) mit dem vorhandenen Personal geleistet.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 13. Juli 2022 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Bebauungsplanentwurf vom 1. Juni 2022 gebilligt und die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage und mit der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2022 wurden 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, drei mit und zehn ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte aufgrund der Ferienzeit verlängert vom 01. August 2022 bis zum 23. September 2022. Während dieser Zeit wurden neun private Stellungnahmen eingebracht, teilweise davon auch als Sammelstellungnahme. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

In Bezug auf die eingegangenen Stellungnahmen haben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf neben redaktionellen Änderungen folgende Anpassungen ergeben:

Anbauverbotszone entlang der K 3747 und K 3763

Seitens des Straßenbauamts des Landratsamtes Rastatt wurde darauf hingewiesen, dass sich Teilflächen des Plangebietes innerhalb der Anbauverbotszonen der K 3747 (Bahnhofstraße) und K 3763 (Vimbucher Straße) befinden. In diesen Bereichen dürfen gemäß § 22 Abs. 1 StrG keinerlei Hochbauten errichtet werden. Die betroffenen Bereiche wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Während die Anbauverbotszone entlang der Vimbucher Straße grundsätzlich im Bereich des Gewässerrandstreifens des Dorfbaches liegt, greift die Anbauverbotszone an der Bahnhofstraße auf eine Baugebietsfläche. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 3905 (Bahnhofstraße 15) musste vor

diesem Hintergrund das Baufenster auf die 15 m Anbauverbotszone zurückgenommen werden. Das bestehende Wohnhaus liegt dabei teilweise in der Anbauverbotszone. Der hiervon nördlich betroffene Gebäudeteil hat dabei Bestandsschutz, was entsprechend in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurde. Auch wurden die Zufahrtsregelung und die Anforderungen an Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen in die Begründung übernommen.

Grundfläche

Im Zuge der Ausarbeitung der Grundfläche von 210 m² galt für den Ortschaftsrat Vimbuch ein Referenzobjekt in der Oberhofstraße als Höchstmaß für neue Bauvorhaben im Plangebiet. Da bei diesem Referenzobjekt auch Balkone angebracht sind, wurde bei der Grundfläche in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass über die 210 m² hinaus je Wohneinheit auch ein Balkon/Terrasse mit einer Größe von maximal 15 m² zulässig ist, aber pro Grundstück nicht mehr als insgesamt 50 m² Grundfläche.

Firstrichtung

In Anlehnung einer privaten Stellungnahme wurde im südöstlichen Bereich die Firstrichtung geändert. Da dieses Gebiet eine gewisse Heterogenität bei der Firstrichtung aufweist und rückwärts im WA 3 bereits freie Firstrichtung gilt, wurde für den gesamten Bereich eine freie Firstrichtung festgesetzt. Im übrigen Bereich, in dem eine gewisse Homogenität bei der Gebäudestellung vorkommt, bleibt die bisher vorgesehenen Firstrichtungen unverändert bestehen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Klarstellung wurde bei den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen ergänzt, dass sie weder überbaut noch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden dürfen. Beim GFL 3 wurde redaktionell die Flst.Nr. 2131 angepasst.

Örtliche Bauvorschriften

Bezugnehmend auf eine private Stellungnahme wurde in den Örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage des Urteils des Verwaltungsgerichts Ansbach die „hoch“ reflektierenden Dachmaterialien durch „reflektierende“ Materialien ersetzt. Dies sei laut dem Urteil ausreichend bestimmt.

Hinweise zum Bebauungsplan

In Bezug auf die Stellungnahme des Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, wurden in den Bebauungsplan allgemeine Hinweise zum Artenschutz aufgenommen (z.B. Pflicht auf Eigenverantwortlichkeit der Bauherren, mögliche Bauzeitenbeschränkungen, Artenschutzprüfung ggf. an bestimmte Jahreszeiten gebunden, daher ausreichend zeitlichen Vorlauf einplanen).

Um die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan besser sicherstellen zu können, wird in den neuen Bühler Bebauungsplänen der Passus aufgenommen, dass zum Baugenehmigungs- oder zum Kenntnissgabeverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege wurden geringfügige Änderungen in den Hinweisen zur archäologischen Denkmalpflege vorgenommen.

Des Weiteren wurde aufgenommen, dass die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet „Rehbühn“ mit 48 m³/h über mindestens 2 Stunden sichergestellt werden kann.

Auch wurden die Hinweise ergänzt, dass die von der Oberhofstraße abgehende Stichstraße Richtung Westen (Flst.Nr. 2142) nicht mit Abfallsammelfahrzeugen befahren werden kann. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen am Rand der Oberhofstraße bereitzustellen und nach Leerung am selben Tag wieder zurückzustellen.

Die Anpassungen im Bebauungsplan sind in den Anlagen grau markiert. Mit den geringfügigen Änderungen und Ergänzungen wurden keine Grundzüge der Planung betroffen. Der

Satzungsbeschluss kann daher auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes vom 16. November 2022 als zusammengefasste Satzung erfolgen.

Aufgrund eines Termins mit betroffenen Eigentümern wurde eine Stellungnahme auf das Gespräch angepasst und dem Ortschaftsrat und dem Technischen Ausschuss als Tischvorlage vorgelegt. Die geänderte Stellungnahme ist in der vorliegenden Anlage 1 eingearbeitet.

Der Ortschaftsrat Vimbuch hat diesen Tagesordnungspunkt unter Berücksichtigung der Tischvorlage in seiner Sitzung am 28. November 2022 beraten und ihn einstimmig beschlossen.

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 1. Dezember 2022 vorberaten und ihn mehrheitlich beschlossen:

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.