

Vorlage

Vorlage: 2022/224

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
 Verfasser: Barbara Thévenot

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

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

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
 VO/2022/121 Gemeinderat / Entwurfsbilligung
 Anlage 1 Stellungn Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 10 Gutachten Schall Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 11 BPlan Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 12 Zusammengefasste Satzung
 Anlage 2 Deckblatt Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 3 Festsetzungen Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 4 Bauvorschriften Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 5 Hinweise und Pflanzliste Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 6 Hinweise Baumschutz Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 7 Begründung Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 8 Artenschutz Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_Satzung
 Anlage 9 Umweltbelange Zw Berliner Straße-Hägenichstr-Nov2022_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 den Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ in Bühl mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 16. November 2022 einschließlich der Darstellung der Umweltbelange, der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und Schalltechnischer Untersuchung als zusammengefasste Satzung.

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. 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 Vorhaben ist zwar teilweise klimarelevant, da im rückwärtigen Bereich 4 neue Baufenster entstehen, aber insgesamt hat das bereits bebaute Gebiet keine besondere lokalklimatische Bedeutung. Für das Schutzgut Klima haben sich somit keine nachteiligen Auswirkungen ergeben. Im Gegenteil, durch die geordnete städtebauliche Entwicklung werden die vorhandenen Grünstrukturen künftig gesichert. Zudem werden verschiedene grünplanerische Festsetzungen getroffen.

Personelle Auswirkungen

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde mit dem vorhandenen Personal geleistet.

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 13. Juli 2022 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Bebauungsplanentwurf „Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“ nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren gebilligt und die Verwaltung beauftragt 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.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2022 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Es gaben 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, 5 mit und 4 ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte aufgrund der Ferienzeit verlängert vom 01. August 2022 bis zum 23. September 2022. Während dieser Zeit wurden 3 private Stellungnahmen vorgebracht. Die mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und als Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Von Seiten der Behörden gab es keine wesentlichen Änderungsvorschläge zum Bebauungsplan, sondern nur redaktionelle Ergänzungen der Hinweise bei den Punkten Geotechnik und mineralische Rohstoffe, archäologische Funde und Denkmalpflege sowie die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Ebene der Baugenehmigung und kleinere Änderungen. Von privater Seite wurden auch verschiedene Punkte vorgebracht, die zum Teil zu Ergänzungen oder Änderung in den Festsetzungen geführt haben. Außerdem wurde aufgrund der Diskussion zur Nacherhebung von Abwasserbeiträgen klarstellend die Geschossigkeit in den zeichnerischen Teil aufgenommen - auch wenn es aus städtebaulicher Sicht ausreicht, eine Wandhöhe festzusetzen. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte kurz dargestellt:

Wohnraum / Wandhöhen / Gauben

Es wurde bemängelt, dass trotz knappen Wohnraumes und auch in Bezug auf den Klimawandel, nicht das Maximum an Wohnfläche durch höhere Wandhöhen und breitere Gauben ausgenutzt werden kann. Aber auch bei Wohnraumbedarf und dem Klimawandel 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 hier 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 ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden mit Sockel und Satteldach auf ein sichtbares weiteres Vollgeschoss 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. Außerdem kann eine gewisse Nachverdichtung von Wohnraum im Rahmen des gewünschten städtebaulichen Konsenses durch die stellenweise ausnahmsweise zulässige Ausformulierung eines weiteren Geschosses im Dach erfolgen. Die Gauben im Gebiet halten zum Großteil den bestehenden Standard der Stadt Bühl ein. Zudem wurde die übliche Breite der Gauben von 5,0 m bereits auf 5,5 m erweitert. Außerdem werden zum Satzungsbeschluss die örtlichen Bauvorschriften dahingehend modifiziert, dass der erforderliche Zwischenraum zwischen den Dachaufbauten von 0,75 m 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 aneinandergrenzen und homogen auftreten.

Begrünte Flachdächer / Flachdächer begrenzt

Die Vorgabe, Flachdächer zu begrünen, wurde mit dem Klimanotstand in Verbindung gebracht und daher nicht verstanden, warum dann Flachdächer begrenzt werden und nur an wenigen Stellen zulässig sind. Die Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern gibt es in Bühl jedoch nicht erst seit der Diskussion um den Klimawandel, sondern ist bereits seit vielen Jahren in den Bebauungsplänen als Begrünungsmaßnahme und Umweltziel verankert. Wie bereits dargelegt, ist es hier aber das städtebauliche Ziel, das Viertel in seiner Eigenart zu erhalten und dazu zählen eben die Satteldächer als prägendes Element. Hier geht es also nicht darum durch Flachdächer zusätzliche begrünte Flächen zu gewinnen, sondern bei Ergänzung der Gebäude mit Flachdachanteilen diese, wie bisher auch schon üblich, zu begrünen.

Hausgarten/Private Grünflächen

Es wurde außerdem befürchtet, dass die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet als Ausgleich für das in der planerischen Überlegung befindliche Bebauungsplangebiet „Wohnpark Bühl“ südlich der Hägenichstraße dient. Der „Wohnpark Bühl“ wurde jedoch lediglich bei der Ermittlung der Lärmbelastung für das Gebiet zwischen der Berliner Straße und der Hägenichstraße bedacht, da ein hierdurch evtl. 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. Wie bereits erläutert, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 5,0 m 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 20 m³ 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.

Fassadengestaltung und Einfriedungen

Es wurde vorgeschlagen die Begrünung von Fassaden und Verkleidung mit Fassadenplatten sowie Holzfassaden in die örtlichen Bauvorschriften ergänzend aufzunehmen. Ebenso wurden die

unterschiedlichen Höhen bei den Festsetzungen der Einfriedungen bemängelt. Im Ergebnis wurde die Festsetzung zur Fassadengestaltung dahingehend ergänzt, dass auch Holzfassade, Fassaden mit Wandbegrünung und vertikale Solarenergie- bzw. Photovoltaikanlagen zulässig sind, da dies keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Zieles darstellt und ökologisch sinnvoll ist. Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen wurde jedoch nicht angepasst, da dies im Wesentlichen der heutigen Situation entspricht. Entlang den Hauptachsen Hägenichstraße und Berliner Straße sind 1,80 m Höhe zulässig – in den Vorgartenzonen der Nebenstraßen und der ebenso dazu gezählten Eingangssituation der Ludwig-Jahn-Straße ist die zulässige Höhe auf 1,0 m reduziert, da hier bisher an sich keine hohen Zäune vorhanden sind.

Redaktionelle Ergänzungen

Bisher wurden im Bebauungsplan „Zwischen Berliner Straße / Hägenichstraße“ nur die zulässige Wandhöhe und keine Geschossigkeit festgesetzt, da aus städtebaulicher Sicht die Wandhöhe und nicht die Geschossigkeit relevant ist. Die tatsächliche Vollgeschossigkeit in Bestandsgebieten ist zudem nicht immer einfach zu ermitteln. Die interne Rücksprache mit der Abteilung für Haushalt und Abgaben, hat aber ergeben, dass es hier ohne eine festgesetzte Geschossigkeit bei ca. 19 Gebäuden zu einer Nachberechnung des Abwasserbeitrages kommt.

Grund hierfür ist, dass für die Ermittlung des Abwasserbeitrags die festgesetzte Wandhöhe durch den in der Abwassersatzung vorgegebenen Umrechnungsfaktor 2,7 geteilt und daraus die dem Beitrag zugrundeliegende Geschossigkeit ermittelt wird. Dies führt dazu, dass bei einer festgesetzten Wandhöhe von 8,0 m eine abrechnungsfähige 3-Geschossigkeit entsteht - auch wenn die Gebäude faktisch nur zweigeschossig ausgeformt sind. Daher wird nun zum Satzungsbeschluss zusätzlich zur städtebaulich relevanten Wandhöhe die Geschossigkeit im Plan eingetragen, wodurch diese zum Berechnungsmaßstab wird. Da aber z.B. in den Häusern der Meisenstraße durch Dachausbau mit Dachaufbauten ein drittes Vollgeschoss entstehen könnte und dies städtebaulich nicht ins Gewicht fällt, wird die Ausnahme aufgenommen, dass in der Amselstraße 1, 3 und 5, der gesamten Meisenstraße, der Ludwig-Jahn-Straße und in der Berliner Straße 3a und Hägenichstraße 2a im Dachgeschoss ein weiteres Vollgeschoss durch Dachaufbauten entstehen darf, da dies aufgrund der Wandhöhe machbar ist. Erst bei tatsächlicher Umsetzung dieses 3. Vollgeschosses wird der höhere Abwasserbeitrag dann fällig und nicht bereits mit Satzungsbeschluss Bebauungsplan.

In diesem Zusammenhang wurde zudem bei Amselstraße 1 und 1a eine Zickzacklinie, welche unterschiedliche Höhenfestsetzungen voneinander trennt, festgesetzt. Damit wird im Altbestand die ursprüngliche Eingeschossigkeit und im Neubau die Zweigeschossigkeit vorgegeben und keine Nachberechnung erforderlich. Für den Altbestand Amselstraße 1 gibt es noch die Ausnahme, dass im Dach ein zweites Vollgeschoss entstehen kann.

Schallgutachten

Außer den genannten Stellungnahmen der Privaten und durch interne Abstimmung wurden Änderungen im Schallgutachten vorgenommen, da während der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanes eine Aktualisierung der Daten zum Schienenverkehrslärm auf der Seite des Eisenbahnbundesamtes stattfand. Dies hat zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr geführt. Die Ergebnisse des Eisenbahnbundesamtes sind zwar aus mehreren Gründen, wie z.B. dem Rechenverfahren CNOSSOS, der Rechenhöhe 4,0 m, den Verkehrszahlen, Fahrplan 2019 usw. nicht direkt vergleichbar mit den Berechnungsgrundlagen im Schallgutachten, aber aufgrund neuer Erkenntnisse zu den Schallschutzwänden konnten nun Anpassungen vorgenommen werden, wodurch sich an den untersuchten Immissionsorten auf Höhe des 2. Obergeschosses tags und nachts durchschnittliche Pegelminderungen von 2 dB ergeben haben. Die Änderungen wurden in den textlichen Festsetzungen „Schallschutz“ angepasst.

Dachmaterialien

In Anlehnung an das Urteil vom 30.07.2020 - AN 17 K 19.02415 vom Verwaltungsgericht Ansbach werden in den Bauvorschriften die „hoch reflektierenden“ Dachmaterialien durch „reflektierende“

Materialien ersetzt.

Da die genannten Änderungen und Ergänzungen nicht zu einer wesentlichen Änderung des Bebauungsplanes geführt haben und damit keine Grundzüge der Planung betroffen sind, kann dieser als zusammengefasste Satzung beschlossen werden. Die Änderungen sind im Text grau hinterlegt.

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.