

Vorlage

Vorlage: 2023/007

Bereich: Stadtentwicklung-Bauen-Immobilien
 Verfasser: Thévenot, Barbara

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“, in Bühl-Eisental nach § 13a BauGB; Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss mit geändertem Geltungsbereich

Bezugsvorlagen: 28.03.2001 Gemeinderat, Aufstellungsbeschluss
 16.12.2020 Gemeinderat, erneuter Aufstellungsbeschluss (VO/560/2020)
 1 Abgrenzung Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf mit
 10 Bebauungsplan Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf
 2 Deckblatt Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf
 3 Festsetzungen Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf
 4 Bauvorschriften Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf
 5 Hinweise und Pflanzliste Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf
 6 Hinweise Baustadt Bühl 11. Januar 2023 Entwurf
 7 Begründung Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf
 8 Artenschutz Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf
 9 Umweltbelange Unterer Zielenweg 11. Januar 2023 Entwurf

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
08.02.2023	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

Ziel der Maßnahme/Planung

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

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt den geänderten Geltungsbereich gemäß Abgrenzungsplan vom 11. Januar 2023, billigt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz und Umweltbelange vom 11. Januar 2023 und 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 zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg“ ist mit Haushaltsmitteln von ca. 10.000 € zu rechnen, (Vermessungsaufnahmen, Artenschutzuntersuchung und Abhandlung der Umweltbelange) (die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgt stadintern). Die benötigten Mittel stehen im Profitcenter 5110, Stadtplanung (S. 372 des Haushaltsplans 2022), zur Verfügung.

Klimatische Auswirkungen

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Unterer Zielenweg“ soll das Gebiet im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung überplant werden. Der Bebauungsplan dient damit der Nachverdichtung bzw. der städtebaulich geordneten Weiterentwicklung. Neue Bauflächen im Außenbereich werden dabei nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange bearbeitet. Diese beinhalten neben weiteren bedeutsamen Schutzgüter wie z.B. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, biologische Vielfalt auch das Schutzgut Klima/Luft. Demnach weist das Plangebiet keine besonders ökologischen Wertigkeiten und kein hohes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotential auf. Dennoch führt eine zusätzliche Bebauung zu einem baulichen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In die planerische Abwägung muss jedoch einfließen, dass hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft das Plangebiet in einem Bereich von hoher lokalklimatischer Bedeutung liegt. Auch die Böden sind überwiegend von hoher Bedeutung, dies gilt auch für den nördlich angrenzenden „Krebsbächel“ mit seinen wertvollen Freiraumverbindungen. In der vorliegenden Planung werden die wertvollen Schutzgüter entsprechend berücksichtigt. So wird das „Krebsbächel“ mit seinem Uferbereich als innerörtliche Grünverbindung über einen vergrößerten Gewässerrandstreifen von 10 m erhalten und die vorhandene Grünfläche wird großflächig mit der zu erhaltenden Baumgruppe als solche gesichert. Zudem wurden weitere Festsetzungen zur Sicherung der ökologischen Funktionen der Gärten aufgenommen, indem diese vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig zu gestalten sind und außerdem hilft die Vermeidung von Kies- und Schotterflächen, sommerliche Aufheizeffekte zu minimieren. Auch die GRZ ist in Teilbereichen auf 0,3 begrenzt, was dem Schutzgut Klima zu Gute kommt.

Das Vorhaben ist aufgrund einzelner Nachverdichtungsmöglichkeiten teilweise klimarelevant. Mit den getroffenen Festsetzungen kann jedoch ein positiver Beitrag für das Schutzgut Klima/Luft geleistet werden. Die klimatischen Auswirkungen halten sich daher in Grenzen.

Personelle Auswirkungen

Das Bebauungsplanverfahren wird mit dem vorhandenen Personal geleistet.

Sachverhalt

Für den Bebauungsplan „Unterer Zielenweg, 1. Änderung und Ergänzung“ wurde in Anbetracht vertiefender Baugesuche bereits am 28. März 2001 vom Gemeinderat ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Vom 21. Mai bis 26. Juni 2001 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden.

Da zeitweise keine Bauwünsche in diesem Bereich vorlagen, wurde die Planung nicht weiter forciert. Aufgrund jetzt steigender Nachfrage auf Nachverdichtung und Bauwünsche, wurde das Bebauungsplanverfahren wiederaufgenommen. Somit wurde am 16. Dezember 2020 durch den Gemeinderat erneut ein Aufstellungsbeschluss gefasst und der Geltungsbereich entsprechend vorhandener Gegebenheiten erweitert. Am 9. März 2021 wurden mit dem Ortschaftsrat die Gestaltungsziele und die beabsichtigten Festsetzungen für dieses Gebiet erarbeitet und sind nun im vorliegenden Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

Wesentliches Kriterium für das Wohngebiet ist und war das Einfügen, in die vorhandene Umgebung. Mit der Bebauungsplanänderung wird wie mit dem Ortschaftsrat besprochen, die Planung vom Vorentwurf als Grundlage aufgegriffen. Von Bedeutung ist auch der Erhalt des erweiterten Grünbereiches entlang des Gewässers, des wertvollen Baumbestandes mit der landschaftsprägenden Grünschneise zwischen vorhandenem und neuem Siedlungsbereich. Die Bebauung soll wie die umliegende Bebauung mit sichtbar ein- bis zweigeschossigen Gebäuden gestaltet und mit Satteldach aufgenommen werden. Hauptsächlich erfolgen Baumöglichkeiten

entlang der Inselstraße. Der nördliche Bereich auf dem Grundstück mit der Flst.Nr. 836 wurde mit einer Hofbebauung favorisiert. Im Bereich Ecke Inselstraße/Eugen-Seiterich-Straße wird der Bestand in den Bebauungsplan aufgenommen, da dieser bereits im Jahr 2004 auf die Vorentwurfsplanung abgestimmt war und nicht mehr auf den damals rechtskräftigen Bebauungsplan. Das angrenzende Grundstück mit der Flst.Nr. 6810 wird als gesamtes Baugrundstück aufgenommen. Im bestehenden Bebauungsplan „Unterer Zielenweg“ ist das Grundstück bisher nur teilweise enthalten. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 874 wird wie mit dem Ortschaftsratsrat besprochen eine zusätzliche Baumöglichkeit als Arrondierung geschaffen. Es wurde zudem aufgenommen, dass die Inselstraße dem Verkehr angepasst und nicht zu breit ausgebaut werden soll, um weiterhin ein geringeres Verkehrsaufkommen gewährleisten zu können. Somit wird eine Verbreiterung der Fahrbahn von ca. 3,5 m auf 4,5 m geplant, so dass Begegnungsverkehr zweier PKWs ermöglicht wird, sowie die Durchfahrt von Müll- und Rettungsfahrzeugen gewährleistet ist. Die Begegnung von LKW und PKW ist nicht möglich, somit ist der Erhalt der Einbahnstraßennutzung sinnvoll und wichtig.

Änderung des Geltungsbereiches

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 16. Dezember 2020 wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes erweitert. Das Grundstück mit der Flst.Nr. 874 ist gegenwärtig über eine kleine Strichstraße an die Eugen-Seiterich-Straße angeschlossen, welche zukünftig dem Baugrundstück zugeordnet werden soll. Ebenso wird das angrenzende Grundstück Flst.Nr. 6810 im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich einbezogen, da dieses im bestehenden Bebauungsplan „Unterer Zielenweg“ nur teilweise enthalten ist. Das Plangebiet umfasst nun eine Größe von ca. 1,2 ha.

Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abzuarbeiten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände berührt, wenn die im Umweltbericht genannten Maßnahmen, wie z.B. der Grünzug am Krebsbächel erhalten werden. Die Prüfungen erfolgten im Mai und Juli 2020. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass durch die Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Der Ortschaftsratsrat Eisental hat diesen Tagesordnungspunkt am 6. Dezember 2022 nicht öffentlich behandelt und dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 23. November 2022 mit der Ergänzung zugestimmt, dass in den nördlichen Grünflächen entlang der Baugrundstücke WA 5, WA 6 und WA 7 Nebenanlagen zur Bewirtschaftung der Grünfläche ermöglicht werden können, die aber auf maximal 10 m² je Grundstück begrenzt werden.

Die vom Ortschaftsratsrat beschlossene Ergänzung wurde in den schriftlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen für die Bewirtschaftung auf den nördlichen Grünflächen in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet und ist grau hinterlegt. Der Bebauungsplanentwurf erhält dadurch das neue Datum 11. Januar 2023.

Auf Grund des großen Interesses der Bürger wurde dieser Tagesordnungspunkt öffentlich am 24. Januar 2023 in der Ortschaftsratsratssitzung behandelt. Dem Bebauungsplanentwurf mit geändertem Geltungsbereich vom 11. Januar 2023 wurde einstimmig zugestimmt.

Der Technische Ausschuss hat den Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 26. Januar 2023 beraten und ihn mehrheitlich beschlossen:

Der Technischen Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, den geänderten Geltungsbereich gemäß Abgrenzungsplan vom 11. Januar 2023 zu beschließen und den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz und Umweltbelange vom 11. Januar 2023 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, 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.