

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 16.12.2015 TOP 10
2. Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Hurst,, in Bühl-Vimbuch; a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange b) Entwurfsbilligung mit geändertem Geltungsbereich und Offenlagebeschluss	
Anlage: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 3. Dezember 2015 gesandt. - Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Begründung vom 8. Dezember 2015 (Anlage 2) - Bebauungsplanentwurf vom 8. Dezember 2015 - Verkleinerung (Anlage 3)	

I. Sachverhalt:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22. Oktober 2014 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 2. Gesamtänderung des Bebauungsplanes „Hurst“ in Bühl-Vimbuch und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Mit Schreiben vom 4. November 2014 wurden 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Davon gaben 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, zehn ohne und sieben mit Anregungen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 3. November 2014 bis zum 3. Dezember 2014. Während dieser Zeit wurden zehn private Stellungnahmen eingereicht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen haben sich folgende Änderungen gegenüber dem Vorentwurf ergeben:

Reduzierung der 16,0 m-Wandhöhen-Zonen / Vollgeschosse

Aufgrund vieler Einwender zur Festsetzung einer Wandhöhe von 16,0 m im Plangebiet wurde parallel zur Bebauungsplanänderung eine städtebauliche Rahmenkonzeption zur künftigen Entwicklung von Gebäudehöhen in Bühler Gewerbe- und Industriegebieten erarbeitet. Die städtebaulichen Ziele, die mit der Konzeption verfolgt werden, sind

- Entwicklung einer ganzheitlichen Lösung für Gebäudehöhen in Gewerbe- und Industriegebieten,

- Wahrung und Verbesserung der stadtbildprägenden Qualität in diesen Gebieten und
- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in die Höhe.

Auf dieser Grundlage wurden die Zonen mit 16,0 m Wandhöhen im nördlichen und östlichen Bereich reduziert. So soll künftig der gesamte östliche Bereich der Hurststraße eine Wandhöhe von maximal 13,0 m erhalten (vorher teilweise 16,0 m). Dies gilt auch für den Ortseingang in der Sandbachstraße gegenüber dem Vimbacher Friedhof. Die Abgrenzung mit der Wandhöhe von 13,0 m und 16,0 m im westlichen Teil des Plangebietes bleibt weiterhin unverändert. Im mittleren Bereich soll weiterhin die Möglichkeit auf Errichtung von Gebäuden mit Wandhöhen von bis zu 16,0 m bestehen. Auch die im Süden des Plangebietes gebildete Kernzone mit Wandhöhen von mehr als 16,0 m in Ausnahmefällen bleibt unverändert bestehen. Hier wurde in Anlehnung an das städtebauliche Gesamtkonzept zur Höhenentwicklung die maximale Wandhöhe auf 25,0 m begrenzt auf 10% der Grundfläche angehoben (vorher 24,0 m). Mit der neuen Höhenabgrenzung kann eine gestufte Höhenentwicklung der Gebäude zur Planmitte geschaffen und ein geordneter Übergang zu den sensiblen Randzonen wie Ortsmitte Vimbuch, Ortseingang und freie Landschaft gewährleistet werden. In diesem Zuge wurde auch die Zahl der Vollgeschosse entsprechend auf die jeweilige zulässige Wandhöhe angepasst.

Die durch die Höhenfestsetzung betroffene Einwanderzahl konnte von 29 auf acht Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften reduziert werden. Herr Oberbürgermeister Schnurr hat die Betroffenen mit Schreiben vom 19. November 2015 zu einem persönlichen Gespräch für Ende November / Anfang Dezember 2015 eingeladen, um die Änderungen und Folgen des Bebauungsplanentwurfes zu erläutern.

Umweltbericht / Artenschutzrechtliche Regelungen im Bebauungsplan

Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der auch die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung abgehandelt wurde. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, der der Begründung beigelegt ist, zusammengefasst. Demnach entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Ausgleichspflicht besteht für die Änderung nicht.

Neben der Umweltprüfung wurde auch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. In diesem Rahmen wurden Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Amphibien/Libellen und sonstige Arten voruntersucht. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Ergebnis sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren vertiefenden Untersuchungen erforderlich. Es sind aber artenschutzrechtliche Auflagen zu beachten, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen:

- Auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulücken sind im Genehmigungsverfahren der Artenbestand zu überprüfen
- Bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen ist auf Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Arten hin zu überprüfen

- Beachtung der Rodungszeiten außerhalb der Vogelbrutsaison
- Beim Vorfinden von Fledermausarten im Rahmen von Erdarbeiten sind die entsprechenden Stellen zu informieren.

Grünordnerische Festsetzungen

Das Pflanzgebot für Baumpflanzungen wurde dahingehend ergänzt, dass, wenn die nachzuweisenden Bäume aus betrieblichen Gründen nicht auf dem Grundstück selber angepflanzt werden können, sie auf externen Grundstücken anzupflanzen sind. Dies wird dann über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn auf der Baugenehmigungsebene geregelt.

Ferner wurde die Festsetzung aufgenommen, dass insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zu verwenden sind.

Die Pflanzliste von 2005 wurde überarbeitet. Dem Bebauungsplanentwurf ist nun eine aktuelle Liste mit einer zusätzlichen Obstbaumliste beigefügt.

Leitungsrecht für eine Erdgas-Hochdruckleitung

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine unterirdische Erdgas-Hochdruckleitung. Diese Leitung wurde über das Leitungsrecht 1 (LR 1) gesichert.

Örtliche Bauvorschriften

- Die Regelungen zu Werbeanlagen wurden konkretisiert und ergänzt.
- Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird die Versickerung auf den Grundstücken nicht empfohlen, ist aber bei Stellplätzen, überdachten Freiflächen und Lagerplätzen ausnahmsweise möglich, wenn es der betrieblichen Nutzung nicht widerspricht und ein entsprechender Nachweis erbracht wird.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Aufnahme des Hinweises auf Bedarf von orientierenden Untersuchungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gemäß dem Bodenschutzgesetz auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet. Die Flächen sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Auch der Hinweis bezüglich eines Versickerungsverbotes auf altlastenverdächtigen Flächen / Altlasten wurde aufgenommen.
- Aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen darf das Niederschlagswasser nur unbelastet in den Vorfluter geleitet werden.
- Aufnahme des Gewässerrandstreifens von 5,0 m entlang dem Sandbach-Flutkanal.
- Aufnahme des Hinweises, dass nach den derzeitigen Hochwasserentwurfskarten der Bereich „Hurst“ in einem HQ₁₀₀-geschützten Bereich liegt.
- Aufnahme weiterer Hinweise wie zu Löschwasserversorgung, archäologische Funde, Geotechnik, Geotopschutz und Geologie.

Schalltechnische Stellungnahme

Zum Bebauungsplanentwurf wurde eine schalltechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben, da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bedenken zum geplanten Neubau einer Lagerhalle im nördlichen Teil des Plangebietes vorgetragen wurden. Dabei wurde das Bauvorhaben untersucht und die durch die Bebauungsplanänderung möglich hervorgerufenen anlagenbezogenen Schallimmissionen und der Fahrverkehr im gesamten Geltungsbereich näher betrachtet.

Mit dem Bauvorhaben werden an allen untersuchten Immissionsorten im räumlichen Umfeld des Bauvorhabens die Immissionswerte nach der TA-Lärm eingehalten. Sie werden sogar deutlich unterschritten. Die Unterschreitungsdifferenz beträgt je nach Baugebietsart, Misch-, Gewerbe- und Industriegebiet, tags und nachts zwischen 15/12/15 und 23/21/38 dB(A).

Die Anhebung der Grundflächenzahl und der Wandhöhe über die Bebauungsplanänderung führt nur zu geringfügigen, nicht relevanten Änderungen im Plangebiet. Sowohl bei den anlagenbezogenen Immissionen als auch beim Verkehrslärm wird sich jeweils eine Erhöhung von insgesamt weniger als 1 dB(A) ergeben. Unabhängig vom Gutachterergebnis ist auf der Genehmigungsebene der Nachweis auf Einhalten der Immissionswerte nach der TA Lärm zu erbringen. Dies wurde als Auflage in den Bebauungsplan aufgenommen.

Geänderter Geltungsbereich

Seit der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Hurst“ aus dem Jahre 1988 ist die südliche Teilfläche der Hurststraße aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Nach Überprüfung wird zur ordentlichen Abrundung die Teilfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Beratungen im Ortschaftsrat Vimbuch und Technischen Ausschuss

Im Ortschaftsrat Vimbuch wurde der Bebauungsplanentwurf in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 30. November 2015 vorberaten. Dabei wurden folgende Anregungen vorgebracht:

- Reduzierung der Wandhöhe von 16,0 m auf 13,0 m im nördlichen Plangebiet (Flst. Nrn. 3119, 3119/1 und 3119/3, Gemarkung Vimbuch)
- Eingrünung der westlichen Plangebietsgrenze über die Pflanzgebote 1 und 2
- Erhaltungsfestsetzung der Bäume entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze

Aus städtebaulicher Sicht konnten diese Anregungen vertreten werden und wurden so in den Entwurf mit Datum 2. Dezember 2015 zur Vorlage im Technischen Ausschuss eingearbeitet. Der Technische Ausschuss hat der Vorlage in seiner Sitzung am 3. Dezember 2015 mehrheitlich zugestimmt.

Am 7. Dezember 2015 erfolgte die Beratung zur Beschlussfassung im Ortschaftsrat Vimbuch. In der Diskussion ergab sich eine weitere Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen. Für den Ortschaftsrat war es wichtig, dass keine Werbeanlagen Richtung Ortskern Vimbuch errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Anregung durchaus gefolgt werden, da damit eine nachteilige Veränderung des Erscheinungsbildes entlang dem Sandbach vermieden werden kann. Mit der Maßgabe, dass die im folgenden aufgeführte Regelung noch aufgenommen wird, hat der Ortschaftsrat mit einer zweidrittel Mehrheit den Bebauungsplanentwurf beschlossen und empfiehlt dem Gemeinderat auf dieser Basis den Entwurf zu beschließen.

Die Verwaltung hat unter 2.1 in den Bauvorschriften folgende Regelung ergänzt:

- Werbeanlagen mit Ausrichtung Richtung Sandbach (westliche Geltungsbereichsgrenze)

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfes erhält aufgrund der nachträglichen Änderungen das neue Datum 8. Dezember 2015.

Die Änderungen und Ergänzungen sind im Textteil zum Bebauungsplan grau hinterlegt. Bei ganzen Kapiteln sind lediglich die Überschriften grau markiert. Zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanentwurfes dieser Vorlage sind die geänderten textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Datum vom 8. Dezember beigefügt. Unverändert bleiben der Umweltbericht / artenschutzrechtliche Vorprüfung und Lärmgutachten mit Datum vom 24. November 2015.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, den geänderten Geltungsbereich und Bebauungsplanentwurf zur 2. Gesamtänderung „Hurst“ in Bühl-Vimbuch mit seinen textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung (einschließlich Umweltbericht und artenschutzrechtliche Vorprüfung) vom 24. November 2015 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

II. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Stellungnahmen der Verwaltung zu den vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange.

- b) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplanentwurf zur 2. Gesamtänderung „Hurst“ in Bühl-Vimbuch mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung (einschließlich Umweltbericht und artenschutzrechtliche Vorprüfung) vom 24. November 2015 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Offenlage durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthaltungen		