

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 06.04.2016	TOP 3
Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus,, in Bühl-Balzhofen; 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		
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 17. März 2016 gesandt.		

I. Sachverhalt:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29. Juli 2015 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Mit Schreiben vom 12. August 2015 wurden 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Davon gaben 18 Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, zwölf ohne und sechs mit Anregungen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 17. August 2015 bis zum 18. September 2015. Während dieser Zeit wurde eine private Stellungnahme 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:

Erweiterung des Geltungsbereiches

Von Seiten der Verwaltungsstelle Balzhofen wurde der Wunsch geäußert, das Feuerwehrgerätehaus auf das östlich gelegene Grundstück Flst.Nr. 1537, Gemarkung Balzhofen, anzusiedeln und die dabei frei werdende Fläche als Wohnbaufläche zu nutzen. Städtebaulich ist dies vertretbar, so dass eine Arrondierung der Siedlungsfläche nach Osten vorgenommen werden kann. Vor dem Hintergrund der hohen Wohnraumnachfrage verstärkt durch die stark angestiegene Zuwanderung von Flüchtlingen wurde der Anregung entsprochen und das Plangebiet umgestaltet.

In diesem Zuge war es städtebaulich erforderlich, das südlich angrenzende Hausgrundstück des Anwesens Balzhofener Straße 3, Flst.Nr. 1538, in die Überplanung miteinzubeziehen. Mit der Verschiebung des Feuerwehrgerätehauses an den östlichen Ortsausgang würde auf dem Grundstück Flst.Nr. 1538 ein unbeplanter Innenbereich entstehen, der eine Bebauung im Volumen eines Feuerwehrgerätehauses ermöglichen würde. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch eine kleinstrukturierte Wohnbebauung am Siedlungsrand von Balzhofen angestrebt, so dass auf diesem Grundstück mittels der Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden sollen. In diesem Zusammenhang wurde auch die alte Balzhofener Straße, Flst.Nr. 20/9, in den Geltungsbereich aufgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bisher war das Feuerwehrgerätehaus als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Im Zuge der Umgestaltung des Plangebietes und aufgrund dessen Lage an der Kreisstraße 3747 und am Siedlungsrand bietet es sich an, das Gebiet gestuft zu entwickeln. Während im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück Flst.Nr. 1538 über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) eine lockere Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern angestrebt wird, ist für den nördlichen Bereich entlang der Kreisstraße 3747 eine verdichtete Nutzung vorgesehen. Festgesetzt wird hier ein Mischgebiet, in dem es auch zulässig ist, ein Feuerwehrgerätehaus anzusiedeln. Im Zuge der Umplanung wurden auch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Wandhöhe konkretisiert und ausgeformt.

Ortsrandeingrünung und Pflanzliste

Aufgrund der Ortsrandlage und des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Waldhagenich“ wird zur Eingrünung des Plangebietes entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Grünstreifen mit Baum- und Heckenbepflanzungen festgesetzt.

Die bisher für Bebauungspläne gültige Pflanzliste von 2005 wurde überarbeitet und aktualisiert, die nun als Grundlage für die grünordnerische Gestaltung der künftigen Plangebiete dient, so auch für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Weitere Änderungen

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen wurden konkretisiert. Zudem wurden örtliche Bauvorschriften z.B. zu Gebäude- und Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedigungen erstellt. Daneben wurden Hinweise beispielsweise zu Löschwasserversorgung, Geotechnik, Gewässerschutz und Müllentsorgung des Grundstückes Flst.Nr. 1538 aufgenommen.

Hochwasserschutz

Auf Grundlage neuer Daten der Geländeerhebung aus dem Jahr 2015 wurde der in der Entwurfsfassung der Hochwassergefahrenkarte mit Stand vom 9. Juli 2015 ermittelte Überschwemmungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches überprüft. Ergebnis der vorläufigen Hochwasseruntersuchung ist, dass sich die Überflutungsfläche gegenüber den bisherigen Entwurfskarten reduziert hat. Die neue Grenze der HQ₁₀₀-Fläche wurde nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Die Überschwemmungsfläche überlagert sich im Mischgebiet 3 (MI 3) teilweise mit dem Baufenster. Im Falle einer Inanspruchnahme dieser Fläche würde ein kleiner Retentionsverlust von ca. 2,2 m³ entstehen, der leicht auf dem Grundstück selber oder auf einem benachbarten (städtischen) Grundstück kompensiert werden kann.

Schalltechnische Einschätzung

Zum geplanten Bauvorhaben des Feuerwehrgerätehauses wurde eine schalltechnische Einschätzung eingeholt. Sofern die nächtlichen Einsätze nach der TA Lärm als seltene Ereignisse eingestuft werden (unter 10 Fahrzeuge im Jahr), ist der neue Feuerwehrstandort grundsätzlich geeignet. Ggf. sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Überdachung der Stellplätze) auszuarbeiten, um keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung hervorzurufen. Die Stellung des Gebäudes wirkt sich positiv auf die benachbarten Gebiete aus, da die Hofzufahrt durch die Gebäudeform von der umliegenden Bebauung abgeschirmt ist.

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung in Auftrag gegeben. Der Untersuchungsraum bezog sich auf die damalige Abgrenzung des Geltungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses. Dabei wurden Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge, Käfer, Amphibien/Libellen und sonstige Arten voruntersucht. Nach fachgutachterlicher Einschätzung sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch die geplante Bebauung am Ortseingang zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht berührt, sofern die Rodungsarbeiten im Winter erfolgen (Oktober bis Februar) oder vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt wird. Weitere vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Für das nachträglich aufgenommene, bisher nicht untersuchte Grundstück Flst.Nr. 1538 im Süden des Plangebietes kann aufgrund der derzeitigen Nutzung der Artenbestand zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft werden. Ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen sind dann im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

Der Technische Ausschuss hat diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 17. März 2016 einstimmig beschlossen.

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 den Bebauungsplanentwurf „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung (einschließlich artenschutzrechtliche Vorprüfung) vom 3. März 2016 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 billigt, den geänderten Geltungsbereich und den Bebauungsplanentwurf „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung (einschließlich artenschutzrechtliche Vorprüfung) vom 3. März 2016 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	Enthalten		

