

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 06.07.2016	TOP 10
1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Kirchmatt / Waldsteg“, in Bühl-Neusatz nach § 13a BauGB;		
a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
b) Satzungsbeschluss		
Anlage: Die Anlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss versandt.		
<ul style="list-style-type: none"> - Geänderte Seiten werden beigefügt (Anlage 1) - Zusammengefasste Satzung (Anlage 2) 		

I. Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 29. Juli 2015 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchmatt / Waldsteg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, den Entwurf gebilligt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage 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 13. August 2015 wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 19 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, sieben mit und 12 ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 24. August 2015 bis 24. September 2015. Während dieser Zeit wurde eine private Stellungnahme vorgebracht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen wurden neben redaktionellen Änderungen auch einzelne Konkretisierungen bei textlichen und zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen und Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Dies betrifft folgende Punkte, die in der Vorlage grau hinterlegt sind:

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die schriftliche Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen bezogen auf die Grundstücke in zweiter Reihe wurde ausgeformt. Dabei wurde die bereits in Teilbereichen des Geltungsbereiches vorkommende 75 m² Grundfläche bei Stellplätzen und Garagen als Regelfestsetzung für diese Grundstücke aufgenommen. Aufgrund der relativ großen Grundstücke im Hanggebiet und des speziellen landschaftsnahen Gebietscharakters wurde zudem der Brutto-rauminhalt bei Nebenanlagen von 40 m³ auf eine maximale Grundfläche von insgesamt 40 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3 m geändert.

...

Natur- und Artenschutz

Die große Alteiche am Muhrbach unterhalb des Grundstückes Flst.Nr. 159 soll weitestgehend lang erhalten bleiben. Daher wurde textlich festgesetzt, dass sie erst mit Baubeginn gerodet werden darf. Zudem darf sie nur innerhalb der gesetzlich festgeschriebenen Schonfrist (Anfang Oktober bis Ende Februar) unter ökologischer Baubegleitung gefällt werden.

Die Festsetzung zu Leuchtmittel wurde an die heutigen Standards angepasst. Der Hinweis zu ggf. artenschutzrechtlichen Nachuntersuchungen auf dem Grundstück Flst.Nr. 159 wurde auf Anregung des Landratsamts Rastatt (Untere Naturschutzbehörde) als Textfestsetzung aufgenommen. Daneben wurde die im Osten des Plangebietes unter Naturdenkmal stehende Alteiche in die Planzeichnung aufgenommen und die Pflanzliste aktualisiert.

Zum Schutz des Muhrbachs und der angrenzenden Biotope wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan der Passus aufgenommen, dass bei Einleitung von Regenwasser keine Verschlechterung der Gewässergüte eintreten darf und dass Substrateintrag im Zuge von Baumaßnahmen, insbesondere auch vor dem Hintergrund möglicher Schadstoffbelastung des Bodens, vermieden wird.

Altlasten

Die Altlastenfläche AA 02184-001 auf einer Teilfläche des Grundstückes Flst.Nr. 232/1 war bereits als Hinweise im Bebauungsplan enthalten. Sie wurde nun in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Hochwasser

Die in den Entwurfskarten der Hochwassergefahrenkarten vom 9. Juli 2015 dargestellte Abgrenzung der HQ100-Fläche wurden durch das Ingenieurbüro „hydrotec“ aus Aachen im Rahmen des Änderungsverfahrens überprüft. Diese Überflutungsfläche wurde in die Planzeichnung nachrichtlich aufgenommen. Überbaubare Grundstücksflächen sind dabei nicht betroffen.

Weitere Hinweise

Hinweise zu Geotechnik und Baugrund wurden zum Bebauungsplan aufgenommen. Auch der Hinweis, dass die Abfallbehälter an öffentlichen Straßen abgestellt werden müssen.

Mit den Anpassungen im Bebauungsplan werden keine Grundzüge der Planung berührt, so dass der Bebauungsplan mit Datum vom 25. Mai 2016 dem Technischen Ausschuss am 9. Juni 2016 als Satzungsbeschluss vorgelegt wurde. Der Technische Ausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen und den Bebauungsplan mit einer Gegenstimme mehrheitlich beschlossen.

Am 14. Juni 2016 wurde der Tagesordnungspunkt in der Ortschaftsratssitzung Neusatz öffentlich beraten. In der Sitzung wurden Bedenken zur Parkplatzsituation in Neusatz und zur Stellungnahme der Polizei bezüglich des Mindestabstandes von Garagen zur Schwarzwaldstraße geäußert.

Daher wurde ein Antrag auf Änderung des Beschlusses gestellt. Der Ortschaftsrat Neusatz hat den geänderten Beschluss wie folgt einstimmig gefasst:

1. Der Ortschaftsrat fordert die förmliche Ausweisung von öffentlichen Stellflächen beidseits des Zufahrtswegs zur Kirchmatt derjenigen Flächen, die nicht im Landschaftsschutz liegen. Die Flächen müssen nicht vollständig versiegelt und als Einzelparkplätze gekennzeichnet sein, eine wasserdurchlässige Befestigung ist ausreichend.
2. Der Ortschaftsrat fordert, dass entlang der Schwarzwaldstraße für die Erstellung von Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straße festgesetzt wird.

Mit der Ausweisung einer Stellplatzfläche im rückwärtigen Bereich der Schwarzwaldstraße werden Grundzüge der Planung berührt, da mit dem bisher festgesetzten Planungsziel die Offenhaltung und Wiederherstellung des Naturraums als Wiesenfläche verfolgt wird. Hierfür wäre dann eine zweite Offenlage erforderlich. Da aber die schotterbefestigte Fläche im Bereich der ehemaligen zweiten Reihebebauung bereits gelegentlich als Parkplatzfläche benutzt wird, wird sie nachträglich als Bestand aufgenommen. Falls zum späteren Zeitpunkt dann immer noch die Sicherung der Stellplätze erforderlich ist, kann auf Grundlage einer fundierten Standortüberprüfung ein weiteres Änderungsverfahren eingeleitet werden.

Eine zwingende Festsetzung zum Mindestabstand der Garagen zur Schwarzwaldstraße empfiehlt die Verwaltung nicht, da die Garagen theoretisch auch von Süden, Osten und/oder Westen angefahren werden könnten. Das Grundstück ist zu schmal und zu topografisch bewegt, um mögliche Investoren und Bauherren in ihren Überplanungen zu stark einzuschränken und dabei die wertvollen Bauflächen in der Vorzone aufzugeben. Hier sollten alternativreiche Ideen zur Nutzbarmachung der brachgefallenen Fläche nicht verwehrt werden. Allerdings wurde der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass mit den Garagen an der Schwarzwaldstraße ein 5,0 m breiter Abstand eingehalten werden soll und die Planung mit der Straßenbaubehörde abzustimmen ist (s. Hinweise Punkt 7 und Begründung Punkt 5.2.1).

Der Bebauungsplan erhält aufgrund der nachträglichen Änderungen gegenüber der dem Technischen Ausschuss vorgelegten Fassung das neue Datum 22. Juni 2016. Die geänderten Seiten mit alter handschriftlicher Nummer sind beigelegt.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die vorgebrachten Anregungen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Kirchmatt / Waldsteg“ in Bühl-Neusatz mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 22. Juni 2016 als zusammengefasste Satzung zu beschließen.

II. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Anregungen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.

- b) Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Kirchmatt / Waldsteg“ in Bühl-Neusatz mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 22. Juni 2016 als zusammengefasste Satzung.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		