

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 20.07.2016	TOP 6
Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus„ in Bühl-Balzhofen; 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 Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 7. Juli 2016 gesandt. - Zusammengefasste Satzung (Anlage 1)		

I. Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 6. April 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl Bebauungsplanentwurf „Feuerwehrgerätehaus“ 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 15. April 2016 wurden 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, vier mit und neun ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 18. April 2016 bis 20. Mai 2016. Während dieser Zeit wurden zehn private Stellungnahmen vorgebracht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen wurden mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden nicht wesentliche Änderungen vorgenommen, die in der Vorlage grau hinterlegt sind und folgende Punkte umfassen:

Gehweg

Die „DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum“ sieht einen Mindestplatzbedarf von Menschen in Rollstühlen im Begegnungsfall von mindestens 1,8 m vor. Werden die Sicherheitsabstände zur Fahrbahn von 0,5 m (0,3 m) und zur Hauswand von 0,2 m mitberücksichtigt, ergibt sich eine Gesamtbreite von 2,5 m bzw. 2,3 m. DIN-Normen beinhalten den aktuellen Stand der Technik und stehen jedermann zur Anwendung frei, ohne zunächst rechtlich verbindlich zu sein. Rechtsverbindlich werden sie durch die Bezugnahme oder Einführung in Gesetze und Verordnungen. Im Bebauungsplanentwurf war daher bereits eine (reduzierte) Gehwegbreite von 2,0 m entlang der Kreisstraße 3747 vorgesehen.

Die vorliegende Planung sieht nun eine Reduzierung der Gehwegbreite auf 1,5 m vor, die aus Verwaltungssicht aus verschiedenen Gesichtspunkten mitgetragen werden kann, u.a.:

- Grundsätzlich sind die durch die Planung betroffenen Eingriffe auf das Minimum zu reduzieren (die im Rahmen der Offenlage geäußerten Anregungen, sowohl privater als auch behördlicher Natur zum geplanten Eingriff, spiegeln die Bedeutsamkeit eindeutig wider).
- Die Frequentierung des Gehweges durch Fußgänger und weiterer Verkehrsteilnehmer (einschließlich Menschen mit Behinderungen) wird sich am Ortseingang und aufgrund der Größe des Ortes im Stadtteil Balzhofen in Grenzen halten.
- Wertvolle Baufläche kann veräußert werden.

Leitungsrecht

Im Bereich der Mischgebiete 1 und 3 (MI 1 und 3) befinden sich keine Entsorgungsleitungen in der Kreisstraße 3747. Neue Leitungen zu verlegen, wäre zu kostenintensiv. Daher wird ein Leitungsrecht für das MI 1 festgesetzt. Das MI 3 kann direkt an die bestehenden südlichen Leitungstrassen angeschlossen werden.

Natur- und Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurden die beiden großen Bäume auf dem im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Eingrünungstreifens als zu erhaltende Bäume in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem sind zur Sicherung des Eingrünungstreifens die Zufahrtsmöglichkeiten vom bestehenden Feldweg auf das Grundstück Flst.Nr. 1538 aus den Festsetzungen entfallen. Die Anbindung des Baugrundstückes erfolgt dann ausschließlich über den verkehrsberuhigten Bereich (Flst.Nr. 20/9). Die Festsetzung zur Anpflanzbindung von Bäumen auf den Baugrundstücken wurde konkretisiert und die Pflanzliste wurde an die mit dem Landratsamt Rastatt abgestimmte Liste angepasst.

Örtliche Bauvorschriften

Weitere Anpassungen wurden in den örtlichen Bauvorschriften vorgenommen. So wurde bei Dachformen im MI 1 und 2 die Möglichkeit eingeräumt, dass neben den Satteldächern auch Flachdächer, jedoch begrenzt auf maximal 30% der Dachfläche, zulässig sind. Dies ergibt sich aus dem im Süden angrenzenden überplanten Bereich mit Satteldachformen und dem im Westen angrenzenden unbeplanten Innenbereich, in dem nach § 34 BauGB auch Flachdachgebäude errichtet werden könnten.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird bei Doppelhäusern eine maximal zulässige Verschiebung der Doppelhaushälften zueinander festgelegt. Dabei dürfen die (vorderen und hinteren) Gebäudekanten der beiden Doppelhaushälften maximal 1,0 m untereinander verschoben sein. Bei Einfriedigungen werden auch Gabionen-Formen zugelassen. Um massive Außenwirkungen zum öffentlichen Straßenraum und zu privaten Grundstücken zu vermeiden, sind sie nur in Kombinationen mit Bepflanzungen zulässig.

Im Rahmen der Offenlage wurden zwei große Themenblöcke durch die Öffentlichkeit herangetragen, die mit großen Bedenken verbunden wurden. Dies betrifft zum einen die Hochwasser- und zum anderen die Lärmproblematik. Beide Themenbereiche wurden erneut über Gutachterbüros fundiert überprüft.

Hochwasser

Mit den eingegangenen Stellungnahmen wurden Befürchtungen geäußert, dass mit der Planung nachteilige Hochwasserauswirkungen bei Anliegern entstehen können. Zudem wurden die in den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) dargestellten und berechneten Hochwasserereignisse in Bezug auf die Bühler Hochwasserereignisse aus den Jahren 1978 und 2013 in Frage gestellt.

Nach dem Gutachten sind die damaligen Hochwassermengen von 1978 als ein HQ₅₀- bis HQ₁₀₀-jährliches Hochwasserereignis an das Hochwasserrückhaltebecken Hägenich angekommen. Das Becken hatte allerdings noch nicht das Beckenvolumen wie es nach seiner Sanierung, Erweiterung und Inbetriebnahme in den 1990er Jahren hatte. Die angefallenen Hochwassermengen waren für das „alte“ Becken zu viel, um es insgesamt fassen zu können. Die Folge war, dass die Wassermengen sich wie ein HQ_{extrem}-Ereignis in Balzhofen ausbreiteten.

Die in der privaten Stellungnahme verwiesene Überflutungsfläche von 1978 am Ortseingang Balzhofen stimmt mit dem in der HWGK dargestellten Hochwasserereignis HQ_{extrem} daher gut überein.

Das Hochwasserereignis im Jahr 2013 war nach dem Hochwasserscheitelwert (Spitzenwert) beurteilend „nur“ ein 5-10 jährliches Hochwasserereignis. Die langanhaltende Dauer des Niederschlagsfalles führte jedoch zu einer Volum starken Hochwasserwelle, was einem Extremereignis entspricht. In Balzhofen wurden die Hochwasserauswirkungen dann in Form eines HQ₁₀₀- bis HQ_{extrem}-Ereignis sichtbar. Auch hier stimmen die in den Stellungnahmen vorgebrachten Beweismaterialien (Fotos und Videos) mit den Aussagen der HWGK gut überein. Auch die außerhalb der HWGK-Flächen beobachteten „nassen“ Flächen sind durch einen Anstieg des Grundwasserspiegels und Bodenfeuchteerhöhung sowie Senkenfüllung durch Regenwasser plausibel.

Aus der Sichtung der abgegebenen Stellungnahmen und des abgegebenen Bildmaterials gehen keine weiteren Überflutungsflächen im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses, als durch die HWGK ermittelt wurde, hervor. Hochwasserschutzmaßnahmen sind nach den Ergebnissen nicht erforderlich.

Aufgrund der Gewichtigkeit der Hochwasserbedenken wurde die gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Hydrotec aus Aachen/Essen als Anlage zu den Stellungnahmen beigelegt.

Immissionen durch Feuerwehr und Gewerbe

Mit Festsetzung eines Mischgebietes kann aufgrund der unterschiedlich zulässigen Nutzungsarten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine für eine spezielle Nutzung zweckgebundene Lärmuntersuchung durchgeführt werden, die auch Aussagen zu ggf. erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen beinhaltet.

Dies erfolgt grundsätzlich auf der Baugenehmigungsebene. Unabhängig hiervon wurde im Bebauungsplanverfahren dennoch eine immissionsschutzrechtliche „Einschätzung“ bezogen auf das geplante Feuerwehrgerätehaus eingeholt. Sofern nicht mehr als 10 Nachteinsätze pro Jahr vorliegen, kann dies im Sinne der TA Lärm als „seltene Ereignisse“ eingestuft werden. Lärmschutzmaßnahmen sind dann nicht erforderlich und nachteilige Lärmauswirkungen auf die Umgebungsbebauung sind nicht gegeben.

Die Mischgebietsnutzung ist auf Gewerbebetriebe beschränkt, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Eine Baugenehmigung für eine gewerblich mischgebietsverträgliche Nutzung kann daher nur mit dem Nachweis auf Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erteilt werden. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnfunktion im näheren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Mit den Anpassungen im Bebauungsplan wurden keine Grundzüge der Planung berührt, so dass der vorliegende Bebauungsplan mit Datum vom 22. Juni 2016 als Satzung beschlossen werden kann.

Der Technische Ausschuss hat sich intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt und empfiehlt mehrheitlich dem Gemeinderat, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in den Anlagen aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss mehrheitlich dem Gemeinderat, den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz vom 22. Juni 2016 als zusammengefasste Satzung zu beschließen.

II. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- b) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ in Bühl-Balzhofen mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Fachbeitrag Artenschutz vom 22. Juni 2016 als zusammengefasste Satzung.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		