

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 14.12.2016 TOP 6
Bebauungsplan „Hofmatten„ in Bühl-Moos; a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange b) Erneute Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	
Anlagen: - Bebauungsplanentwurf vom 23. November 2016 – Verkleinerung (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen... wurden ergänzt) Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 8. Dezember 2016 gesandt.	

I. Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 27. Januar 2016 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Bebauungsplanentwurf „Hofmatten“ 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 10. Februar 2016 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben elf Behörden eine Rückmeldung, fünf mit und sechs ohne Anregung. Die Offenlage erfolgte vom 15. Februar 2016 bis zum 15. März 2016. Während dieser Zeit wurden von Seiten der Öffentlichkeit 14 Stellungnahmen vorgebracht. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und in Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet. Da hierdurch die Grundzüge der Planung betroffen sind, wird der Entwurf erneut offengelegt. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen erläutert:

Bidirektionales Kalt-Wärme-Netz (b-KWN)

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wurden keine Stellungnahmen über das geplante Kalt-Wärme-Netz abgegeben. Als Resonanz auf die Informationsveranstaltung zum Kalt-Wärme-Netz am 15. März 2016 wurden jedoch Bedenken bezüglich der auf die künftigen Bauherren zukommenden Kosten deutlich. Im Wesentlichen ging es hierbei um die zu erwartenden Kosten für den Anschluss und Betrieb des Kalt-Wärme-Netzes. Kritisch gesehen wurden auch die vertraglich vorgegebene Bindung an das geplante System und das Verwendungsverbot von Holz, Kohle und Öl als Brennstoff einschließlich des damit verbundenen Verbots von Schwedenöfen und Kaminen. Daher wurde im Einvernehmen mit den Stadtwerken Bühl GmbH im Baugebiet „Hofmatten“ Abstand vom Kalt-Wärme-Projekt genommen.

Vorgesehen ist nun die Versorgung des Gebietes mit Gas. Anderweitige Versorgungsnutzungen sind dabei nicht ausgeschlossen. Die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Versorgungsfläche für den Eisspeicher entfällt somit und wurde in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Auch hinsichtlich der Grün- bzw. Eingriff/Ausgleichsfestsetzungen wurden Stellungnahmen eingereicht, die zu verschiedenen Änderungen und Ergänzungen im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht geführt haben. Hierzu gehören im Wesentlichen folgende Punkte:

- Neuberechnung der Ökopunktebilanz im Umweltbericht u.a. wegen der teilweisen Aberkennung der Ökopunkte aus der Renaturierungsmaßnahme zum Eselsgraben. Hierdurch wurde eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme (A5) erforderlich.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung um eine Nachuntersuchung des Vorkommens der Zauneidechse auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1972 bis 1976.
- Abwägung der Forderungen zum Großen Feuerfalter, da sie als nicht verhältnismäßig angesehen werden.

Art der baulichen Nutzung

Die zuerst im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Durchgrünung des Plangebietes entlang dem Mischgebiet wurde mit der Umgestaltung der Erschließungsstraßen und der damit verbundenen Anordnung der Bauplätze innerhalb des Plangebietes zugunsten von Bauflächen reduziert. Zudem wurden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Mischgebietes um weitere Nutzungen erweitert. Die Änderungen konnten somit einer eingegangenen Stellungnahme entsprochen werden.

Ebenso wurde die Wohnbaufläche auf den Grundstücken, Flst.Nrn. 1975 und 1976, im Nordwesten des Plangebietes jeweils um einen weiteren Bauplatz erweitert.

Erschließungsplanung

Die verkehrliche Anbindung des Neubaugebietes wurde in mehreren Stellungnahmen als kritisch und unzureichend angesehen. Das Baugebietes „Hofmatten“ kann zwar von mehreren Punkten aus erschlossen werden, jedoch bringt jeder Anschluss unterschiedliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit mit sich. Mittelfristig ist im Bereich Heimatweg im Zusammenhang mit einer Erweiterung der Bebauung Richtung Friedhof ein Ausbau der Straße geplant, um die Buchenstraße zu entlasten. Bis zu dieser Umsetzung soll der ca. 3,0 m breite Heimatweg vorübergehend Ausweichbuchten erhalten, um den Begegnungsverkehr Schwerlastverkehr und PKW gewährleisten zu können. Der Heimatweg kann somit schon heute als verbesserte Verbindung zum örtlichen Straßennetz genutzt werden. Zusätzlich wird auch der Feldweg, Flst.Nr. 1966, in einer Breite von 3,0 m befestigt und mit einer Einbahnstraßenregelung als Einfahrtsmöglichkeit in das Baugebiet umgewandelt. Auf dieser Grundlage wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Gebietes bzw. der Anschluss an das bestehende Straßennetz ausreichend sichergestellt ist.

...

Lärmschutz

Während der Offenlage wurde vom in der Buchenstraße angesiedelten Fachbetrieb für Landmaschinen darauf hingewiesen, dass es in den Stoßzeiten auch zur Sonntagsarbeit kommen kann. Der durch die Stadtverwaltung beauftragte Lärmgutachter überprüfte, inwiefern es Lärmauswirkungen auf die Umgebung hat. Nach dem Ergebnis der Untersuchung werden an allen Immissionsorten innerhalb des Misch- und Wohngebietes die Richtwerte der TA Lärm auch sonntags eingehalten.

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

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, den Bebauungsplanentwurf „Hofmatten“ in Bühl-Moos mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht und artenschutzrechtliche Prüfung vom 23. November 2016 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu hören.

Über das Ergebnis des Technischen Ausschusses am 8. Dezember 2016 wird mündlich berichtet.

II. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung privater und öffentlicher Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- b) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf „Hofmatten“ in Bühl-Moos mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Prüfung vom 23. November 2016 und beauftragt die Verwaltung, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer erneuten Offenlage durchzuführen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu hören.

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