

5. Änderung des Bebauungsplanes „Neukritt – Weidmatten – Reezenmatten,, 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, sowie Beschluss zur Teilaufhebung der östlichen Teilfläche (Sandbachstraße)**

Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 2. Februar 2017 gesandt.

I. Sachverhalt:

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Neukritt-Weidmatten-Reezenmatten“ wurde am 30. Juli 2014 der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, den Vorentwurf auszuarbeiten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Am 07. August 2015 fand die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses statt. Mit Schreiben vom 13. August 2015 wurden 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben und 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, 7 mit und 10 ohne Anregung. Vom 17. August bis zum 18. September 2015 wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 30. Juli 2015 die Öffentlichkeit beteiligt. Hierbei wurden 4 Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht. Alle mit Anregung eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt.

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

Veränderung des Geltungsbereichsbereiches

Die Straßenverkehrsfläche bei der Weissgärberkreuzung wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus dem Geltungsbereich zurückgenommen. Die Teilfläche wird mit Satzungsbeschluss aufgehoben.

Art der Nutzung

Die Bebauung östlich der Römerstraße und westlich der Weinbrennerstraße war im Vorentwurf entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt.

Die Vorortsituation zeigt allerdings, dass sich das Gebiet über die Jahrzehnte zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Mit dem direkt daran angrenzenden Gewerbegebiet „Reezenmatten“ kann im vorliegenden Fall daher von einer sogenannten „Gemengelage“ gesprochen werden.

Im Vorentwurf wurde auf die wohnnahe Bebauung mit Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Weinbrennerstraße bereits reagiert.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs wurde die Bestandsituation der Wohnbebauung nun als allgemeines Wohngebiet in den Entwurf übernommen.

Um allerdings einen reibungslosen Übergang gemäß § 50 BImSchG zwischen der Wohn- und Gewerbenutzung herstellen zu können, wurden durch die Emissionskontingente des Gewerbegebietes die Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet aufgrund der besonderen Bestandsituation um 3 dB(A) höher angesetzt. Die TA-Lärm gibt für solche Gemengelagen Überschreitungsmöglichkeiten her.

Mit dieser Vorgehensweise können auf der einen Seite den Gewerbebetreibenden Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, sowie Flexibilität gewährleistet werden und auf der anderen Seite haben auch die Bewohner durch die Änderung von einem Mischgebiet- zu einem Allgemeinen Wohngebiet eine lärmtechnische Verbesserung.

Grundflächenzahl

Bereits im Bebauungsplanvorentwurf durfte für das Mischgebiet 3 die maximal zulässige Grundflächenzahl mit den Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise weiter um 0,1 auf bis zu 0,9 überschritten werden, wenn für die überschrittene Fläche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, wie Dachbegrünung, Entsiegelung, Brauchwassernutzung oder Retention, erfolgen.

Als weitere Ausgleichsergänzung hierzu wurde im Bebauungsplanentwurf weiter festgesetzt, dass der Ausgleich für die Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,9 im Einzelfall auf der Grundlage einer Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ausnahmsweise an externer Stelle erfolgen kann, wenn aufgrund der betrieblichen Strukturen und der bereits vorhandenen hohen Ausnutzung des Grundstückes der Ausgleich nicht auf dem Baugrundstück umgesetzt werden kann, im Einzelfall der Ausgleich auf der Grundlage einer Eingriff-Ausgleichsbilanzierung ausnahmsweise an externer Stelle erfolgen. Die Durchführungsverpflichtung erfolgt dann über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Bühl, welcher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuschließen ist.

Auf Grund der gleichen Verhältnisse wurde diese Festsetzung im Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet entsprechend übernommen.

Gebäudekubatur/ Vollgeschosse

Mit der Bebauungsplanausarbeitung wurde die Gebäudekubatur mit Festsetzungen von Wand und Firsthöhen näher definiert. Die Festsetzungen sind in Anlehnung an die umliegenden Bebauungspläne und an den Bestand angepasst. Somit soll angrenzend an den Bebauungsplan „Kräpfersmatten“ im südwestlichen Bereich eine niedrigere Wandhöhe festgesetzt werden als im übrigen Bebauungsplanbereich. Auf Grund der Bestandssituation ist hier eine Wandhöhe von 5,00 m möglich.

Mit dieser Wandhöhe kann ein zweites Vollgeschoss im Dach untergebracht werden, z.B. in Form von Dachaufbauten oder Erhöhung der Wandhöhe in manchen Bereichen. Bisher war hier nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss möglich.

Im weiteren Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet waren die Wandhöhen sehr unterschiedlich festgesetzt. Es sind teils ein, teils zwei Vollgeschosse möglich.

Dies ist sehr inhomogen und verhindert eine schnelle Erweiterungsmöglichkeit. Die Erhöhung der Vollgeschosse durch eine Erhöhung der Wandhöhe allgemein auf max. 7,50 m oder ein Ausbau durch Dachgauben ermöglicht auch hier eine Erweiterung der Vollgeschosse von eins auf zwei, was eine flächensparende Wohnraumerweiterung im Bestand erwirkt.

Um keine zu kleinen Gebäudetypen zwischen den Baukörpern zu erhalten, wird in Anlehnung an die bisherige Festsetzung die Gebäudeproportion über eine Mindestfirshöhe gesichert.

Im Mischgebiet 3 ist die Höhenfestsetzung mit einer Wandhöhe von 9,00 m und einer Firshöhe von 11,00 m auf die Umgebungsbebauung abgestimmt.

Im Gewerbegebiet werden die Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse beibehalten. Hier erfolgt eine größere Ausnutzung der Gewerbeflächen über die Anhebung der GRZ für das Hauptgebäude und durch die Vergrößerung der Baufenster.

Lärmkonflikt/ Verkehrslärm

Lärmtechnisch musste zur Einhaltung des Immissionsschutzgesetzes ein Lärmgutachten erstellt werden. Somit wurden der Gewerbelärm (siehe Art der Nutzung) und der Verkehrslärm untersucht und in einem Gutachten zum Bebauungsplan zusammengestellt.

Durch die Untersuchung wurde festgestellt, dass durch den Straßenverkehr im Norden des Bebauungsplangebiets entlang der L 85 Beurteilungspegel bis 64 dB(A) tags sowie 55 dB(A) nachts (Römerstraße 6) auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags bis 9 dB(A) und nachts bis 10 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags bis 5dB(A) und nachts bis 6 dB(A) überschritten.

Auf Grund dieser Tatsache wurden Verbesserungsvarianten zum aktiven und passiven Lärmschutz geprüft. Da aktiver Lärmschutz dem passiven Lärmschutz vorzuziehen ist, wurde technisch untersucht, inwieweit der bestehende Lärmschutzwall erhöht bzw. verlängert werden kann, um ein optimales Ergebnis zu erreichen. Allerdings ist eine Erhöhung des Lärmschutzes (Wand Wall) auf Grund der Bodenverhältnisse und der Statik nicht möglich. Eine Verlängerung nach Westen und Osten wäre machbar, jedoch wird es in Relation des Kosten-Nutzen-Aspekts als nicht sinnvoll erachtet (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

Da die Lärmwerte zum Verkehr dem passiven Lärmschutz nicht entgegenstehen, sind passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Schallschutzmaßnahmen zu Außenwohnbereichen und Ausstattung von Lüftungseinrichtungen festzusetzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kommen erst zum Tragen, wenn Änderungen an den bestehenden Gebäuden vorgenommen oder Neubauten innerhalb des „schallintensiven“ Bereiches errichtet werden.

Autohaus

Auf Grund der veränderten wirtschaftlichen Situation des Unternehmens ist inzwischen eine Betriebserweiterung geplant.

Durch Gespräche konnte die Zielrichtung des Unternehmens mit der Zielrichtung des Bebauungsplanes abgestimmt werden.

Im Rahmen der Überplanung des Gebietes hat sich zudem herausgestellt, dass es sinnvoll ist, den Kreuzungsbereich Neukrittstraße/ Römerstraße/ Vimbucherstraße neu zu ordnen und die Straßenbreite auf das Maß der im Gebiet vorhandenen Straßenbreiten zurückzunehmen. Die daraus freiwerdende Fläche kann als Erweiterungsfläche für das Autohaus bzw. das nördlich angrenzende Mischgebiet zur Verfügung gestellt werden.

Im Bebauungsplanvorentwurf war, um eine effiziente Erweiterungsmöglichkeit zu erreichen, die Baugrenze nördlich in einem Abstand von 3,00 m zur L 85 festgesetzt.

Nach § 22 Abs. 1 Straßengesetz von Baden-Württemberg besteht zu Landesstraßen eine Anbaubeschränkung von 20,00 m. Für die „Konfliktlösung in diesem Einzelfall“ entlang der L 85 hat der zuständige Straßenbaulastträger eine Reduzierung der Mindestabstände zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze auf maximal 15,00 m zugelassen. Diese wurde in der Überarbeitung auch für den Gewerbebereich übernommen und dementsprechend festgesetzt.

Hochwasserschutz

Die Hochwassergefahrenkarte befindet sich noch im Entwurfsstatus und wird derzeit überarbeitet. Bisher sind Teilbereiche des überplanten Gebietes aufgrund eines berechneten Deichbruchszenarios des Sandbachs als HQ100-Gebiete im Entwurf der Hochwassergefahrenkarte vom 9. Juli 2015 eingestuft. Die Deichanlage wurde daraufhin im Herbst 2015 neu vermessen. Nach den neu vorliegenden Vermessungsdaten hält der Deich einem HQ100-Ereignis stand. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung können demnach als HQ100-geschützte Bereiche eingestuft werden. Im Rahmen der Überarbeitung der Hochwassergefahrenkarte werden die neuen Datengrundlagen eingearbeitet; die Karten werden entsprechend angepasst.

Änderungen der Hochwassergefahrenkarte sind aufgrund seines Entwurfsstandes nicht ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschriften

Mit der Bebauungsplanausarbeitung wurden die Örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Gebäudegestaltung, Werbeanlagen und Einfriedigungen ergänzt.

Der Ortschaftsrat Vimbuch hat in seiner Sitzung am 31. Januar 2017 einstimmig zugestimmt.

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, Teilaufhebungsbereich (Sandbachstraße) und den Bebauungsplanentwurf der „5. Änderung Neukritt-Weidmatten-Reezenmatten“ in Bühl-Vimbuch mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung (einschließlich artenschutzrechtlicher Vorprüfung, Umweltbericht und Schalltechnischer Untersuchung) vom 13. Januar 2017 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, Teilaufhebungsbereich (Sandbachstraße) und den Bebauungsplanentwurf der „5. Änderung Neukritt-Weidmatten-Reezenmatten“ in Bühl-Vimbuch mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und der Begründung (einschließlich artenschutzrechtlicher Vorprüfung, Umweltbericht und Schalltechnischer Untersuchung) vom 13. Januar 2017 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.

Im Technischen Ausschuss am 2. Februar 2017 wurde ein abweichender Beschluss zu a) und b) gefasst. Die gewünschten Änderungen werden in einer Tischvorlage zusammengefasst.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		