

Teil C: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

zum Bebauungsplan der 5. Änderung „Neukritt-Weidmatten-Reezenmatten“ in Bühl-Vimbuch

Vorbemerkungen

Gemäß § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

1. Planungsanlass und Beschreibung der Planung

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 25,03 ha den nördlichen Bereich des Ortsteils Vimbuch und ist nahezu 100% bebaut.

Dieser Bereich „Neukritt – Weidmatten – Reezenmatten“ wurde bereits in den 1960er Jahren überplant. Zwischenzeitlich wurden mehrere Änderungs- und Ergänzungsverfahren für Teilgebiete und für das Gesamtgebiet durchgeführt. Die letzte Änderung liegt ca. 25 Jahre zurück und trat am 15.05.1992 als 4. Bebauungsplanänderung in Kraft.

Mit der Überplanung einher geht, dass die Festsetzungen des bestehenden Rechtsplanes an die neuen Gesetzgebungen des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechts und Immissionschutzrechts angepasst werden.

Im Geltungsbereich befand sich bisher nordwestlich ein Mischgebiet, im Zentrum und südwestlich ein Allgemeines Wohngebiet, sowie östlich wiederum an das Wohngebiet angrenzend ein Mischgebiet und weiter östlich ein Gewerbegebiet.

Mit der Überarbeitung sollen in den unterschiedlich geprägten Bereichen die Nutzungen künftig besser ausgeschöpft werden können als bisher. Vor dem Hintergrund der rechtlichen Zielvorgabe, den städtebaulichen Fokus mehr auf eine nachhaltige Innenverdichtung als auf das Bauen auf der grünen Wiese zu legen, werden im Zuge der Bebauungsplanüberarbeitung Nachverdichtungspotenziale aktiviert und damit verbunden, eine höhere Ausnutzung der Haus- und Gewerbegrundstücke zugelassen.

Die Lage des Gebietes am Rande der Ortsmitte Vimbuch und am Zubringer der Landstraße 85 (L85) lässt eine Nachverdichtung zu. Auch zeigt die bisherige Entwicklung in diesem Gebiet, dass eine Nachverdichtung dort möglich ist und teilweise bereits begonnen hat, bedingt insbesondere auch durch die vorhandenen großen Grundstücke.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zudem die Schallsituation zum Verkehrslärm- und Gewerbelärm zu untersuchen.

2. Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Durch die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes soll im Planbereich eine Nachverdichtung und städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Alternativen zum Standort oder anderweitigen Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

3. Verfahrensablauf:

Für den Bebauungsplan „5. Änderung Neukritt-Weidmatten-Reezenmatten“ wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 30. Juli 2014 der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Die Unterrichtung über die

voraussichtlichen Auswirkungen des Plans im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf) fand durch öffentliche Auslegung vom 17. August bis 18. September 2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden hierzu mit Schreiben vom 13. August 2015 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört.

Vom 13. März bis 13. April 2017 erfolgte die öffentliche Auslegung des **Entwurfes**, die Behörden wurden mit Schreiben vom 08. März 2017 informiert. Damit wurde den Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Da mit der Offenlage keine wesentlichen Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen wurden, konnte der Bebauungsplan mit Stand vom 20. Juni 2017 als Satzung im Gemeinderat beschlossen werden.

4. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Zur Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht mit Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung auf der Grundlage des § 44 BNatSchG vorgenommen, um mögliche Beeinträchtigungen europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten durch die Bebauungsplanänderung zu überprüfen. Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Vorprüfung sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Zudem wurde u.a. die Lärm- und Abgassituation im Plangebiet untersucht, welche maßgeblich von den Kfz-Emissionen aus dem umliegenden Straßennetz sowie den Gewerbetrieben bestimmt wird und eine Grundbelastung bzw. Vorbelastung bedeutet.

Es wurde ein Fachgutachten zum Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm erstellt mit folgendem Ergebnis:

Gewerbelärm

Die östlich der Weinbrennerstraße liegenden Grundstücke grenzen westlich an ein im Bebauungsplan bisher festgesetztes Mischgebiet an, das faktisch jedoch ein allgemeines Wohngebiet darstellt. Hier ist der Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen. Es ist Aufgabe der Bebauungsplanüberarbeitung die Gemengelage zwischen Gewerbe und Wohnen zu bereinigen und die Konfliktsituation zu verbessern.

Hinzu kommt noch, dass bereits Beschwerden von Anwohnern über die Lärmsituation vorliegen und es die Rechtsvorgabe erfordert, die Problematik der Gemengelage in diesem Zuge aufzugreifen und zukünftig zu lösen.

Daher wird mit der Bebauungsplanänderung die Bestandssituation aufgegriffen und das bisher festgesetzte Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hier entstandene Gemengelage ermöglicht das Heranziehen des Sonderfalls nach TA Lärm, indem die Planwerte, 3db(A) über den zulässigen Immissionsrichtwerten für Allgemeine Wohngebiete liegen können. Durch die Festsetzung von diesen Emissionskontingenten, ist der Bestand geschützt und die Gewerbegrundstücke können flexibler und effizienter genutzt werden, als bei einer Gliederung in GE (Gewerbegebiet) und GEe (Eingeschränktes Gewerbegebiet). Zudem verbleibt ein Erweiterungsspielraum aufgrund der Differenz zwischen der derzeitigen Schallabstrahlung und den ermittelten Emissionskontingenten und die angrenzende Wohnbebauung ist zukünftig besser vor Schallimmissionen geschützt als bei der Ausweisung als „Mischgebiet“. Die vorhandene Gemengelage wird somit gemäß den Vorgaben der TA Lärm berücksichtigt.

Es ergibt sich somit eine Verbesserung für die Wohnbebauung und auch die Betriebe sind in ihrem Bestand geschützt und haben Erweiterungsmöglichkeiten

Verkehrslärm

Im Zuge der Lärminderungsplanung/ Lärmaktionsplanung wurde bereits festgestellt, dass sich entlang der Römerstraße neben der L85 belastete Bereiche durch den Straßenverkehrslärm, hervorgerufen durch die L 85, befinden. Im Bebauungsplanverfahren wurde dieser Bereich mit einem Gutachten vom Ingenieurbüro „Heine und Jud“ detaillierter untersucht und es wurden Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) und Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) festgestellt und bestätigt. Es handelt sich hier um ein Bestandsgebiet und bei der L 85 um eine Landesstraße, so dass eigentlich hierfür das Land Baden- Württemberg für den Schallschutz aufkommen müsste. Jedoch liegen die Schallimmissionen in einer Größenordnung, die die Straßenverkehrsbehörde lediglich dazu verpflichtet, unter Gebrauch ihres Ermessens über Beschränkungen des fließenden Verkehrs zu entscheiden bzw. bei einem entsprechenden Antrag zu einer Ermessensentscheidung verpflichtet.

Unabhängig dieser Rechtslage hat die Stadt Bühl bereits in Eigenleistung das bestehende Schallschutzbauwerk gebaut. Die Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes können im Zeitraum tags größtenteils eingehalten werden, ausgenommen im östlichen (ca. 6-10 Gebäude) und im westlichen Bereich (ca. 3 Gebäude) Bereich. Nachts sind diese in der gesamten ersten Baureihe entlang der L 85 überschritten. Um die schalltechnische Situation weiter zu verbessern, wäre es notwendig dieser Lärmschutzwall weiter auszubauen, was technisch nur mit extrem hohem Kostenaufwand und teilweise nicht realisierbar wäre.

Um jedoch auch die Grenzwerte im östlichen und westlichen Bereich einhalten zu können, wurde Seitens der Verwaltung mehrere Varianten geprüft, um in diesem Bereich eine lärmtechnische Verbesserung zu erreichen. An erster Stelle wurde eine Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalles überprüft. Hierbei könnte durch die Erweiterung der bestehenden Lärmschutzbauwerke die Beurteilungspegel an den Immissionsorten im Erdgeschoss um knapp 4 dB(A) vermindert werden. Auf Höhe der ersten Obergeschosse errechnen sich Minderungen bis rund 3 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden jedoch weiterhin überschritten, so dass weiterhin zusätzlich passiver Schallschutz an den Gebäuden erforderlich wäre. Hinzukommt, dass für die Verlängerung des Schallschutzes Grunderwerb erforderlich ist oder Fläche grundbuchrechtlich gesichert werden muss. Im östlichen Bereich ist zudem ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, da die Brücke bzw. das Gewässer überbaut wird, Strom- / Wasserleitung ist zu verlegen, was alles die Kosten extrem in die Höhe treibt. Diese Maßnahme würde bei ca. 6-10 Gebäude eine Verbesserung erreichen. Es wurden weitere Maßnahmen untersucht, von denen mehrere Bewohner partizipieren könnten, wie z. B. verkehrsbeschränkende Maßnahmen. Dies wurde jedoch vom Straßenbaulastträger abgelehnt. Zudem wurden straßenbauliche Maßnahmen untersucht. Durch den Austausch des Fahrbahnbelags der Landesstraße 85 gegen sogenannte lärmoptimierte Beläge könnten Pegelminderungen von ca. 3 bis 5 dB(A) erreicht werden. Dies könnte im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen konkretisiert werden. Da diese Maßnahme jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umsetzbar ist, sondern nur in Verbindung mit Unterhaltungsmaßnahmen an der L 85, kann gegenwärtig auf diese Maßnahme nicht zugegriffen werden. In diesem Fall wäre dann der Straßenbaulastträger zuständig, mit dem die Maßnahme dann abzustimmen wäre. Bei anstehenden Unterhaltungsmaßnahmen fordert die Stadt diese Maßnahmen ein.

Gesamtergebnis:

Nach genauer Betrachtung sind die meisten Maßnahmen technisch nicht umsetzbar und wenn ja, sind diese sehr kostenintensiv und für wenige Betroffene eine nicht ausreichende Verbesserung. Somit muss bis auf weiteres auf passiven Schallschutz zugegriffen werden.

Es werden Schallschutzmaßnahmen für den Fall erforderlich, dass an den der L 85 straßenzugewandten Baugrenzen Büro- bzw. Wohnräume neu entwickelt werden sollen. Für die bestehende Bebauung sind Maßnahmen dann zu ergreifen, wenn es zu Änderungen an den Gebäuden bzw. zu Neubauten kommt.

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Aufgrund der Wohnbebauung, der gewerblichen Nutzung, der vorhandenen Erschließung und der Bebauung sind im Plangebiet keine naturnahen bzw. ursprünglichen Biotope vorhanden.

Im Ganzen handelt es sich bei den vorhandenen Vegetationsbeständen um anthropogen stark beeinflusste und gestörte Grünflächen. Seltene oder gar geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden.

Als Einzelfunde sind sie zwar nicht völlig auszuschließen aber aufgrund der Nutzung und der innerstädtische Lage ist das Plangebiet nicht als ein für seltene und sensible heimische Pflanzenarten geeigneter Lebensraum anzusehen.

Bei der Tierwelt sind die Artenvielfalt und die Zahl anzutreffender heimischer Arten aufgrund der derzeitigen Nutzung vergleichsweise sehr gering. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbestand, der umgebenden Verkehrsflächen, der Bebauung und Nutzung, nicht als geeigneter Lebensraum für sensible und störanfällige Arten geeignet.

Die Altlastensituation im Plangebiet ist im Bebauungsplan dargestellt.

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Es handelt sich um einen grundwassernahen Standort, der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Das Plangebiet hat jedoch keine wichtige Funktion für die Grundwasserneubildung.

Das Plangebiet beinhaltet laut dem im gegenwärtig bearbeiteten Entwurfsstand der Hochwassergefahrenkarte keine Flächen mit HQ 100, sondern HQ extrem und geschützter Bereich.

Das Plangebiet ist aufgrund der innerstädtischen Lage klimatisch vorbelastet und weist keine besonderen klimatischen Funktionen auf. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind nicht vorhanden.

Das Landschaftsbild bzw. Stadtbild ist im Wesentlichen durch die bestehende Bebauung und Verkehrsanlagen geprägt und vorbelastet. Die Gewässerläufe tragen zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Bau- und Kulturdenkmale sind nicht vorhanden.

Ohne die Änderung des Bebauungsplans ist keine wesentliche Veränderung zum aktuellen Zustand zu erwarten. Die Ausbreitung der Gemengelage entlang der Weinbrennerstraße zwischen Wohn- und Gewerbenutzung könnte sich verstärken. Evtl. würden vorhandene und ansiedlungswillige Betriebe nach Standortalternativen suchen. Möglicherweise müssten dafür an anderen Orten neue Flächen erschlossen und versiegelt werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der anhand des Lärmgutachtens festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz sind für die Bevölkerung und insbesondere deren Gesundheit keine nachteiligen Umweltwirkungen zu erwarten. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

Die Problematik der entstandenen Gemengelage wird verbessert, das Angebot an Wohnraum erhöht und es werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die vorhandene geringe Bedeutung des Plangebietes für Tiere und Pflanzen wird durch die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich verändert.

Im Vergleich zum derzeitigen Zustand sind keine wesentlichen Veränderungen oder negative Folgen zu erwarten. Die mit der Planänderung verbundenen zusätzlichen Beeinträchtigungen sind nicht erheblich. Es entsteht kein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, der auszugleichen ist. Gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind durch die geplante 5. Änderung des Bebauungsplans keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie betroffen.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend im Wesentlichen dargestellt.

5. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Vorentwurf

gab es zu folgenden Punkten Stellungnahmen:

Reduzierung der Mindestabstände

ist zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze entlang der L 85 erforderlich. Einer Reduzierung auf maximal 15,00 m wurde vom Regierungspräsidium zugestimmt.

Die Reduzierung soll nach Auffassung der IHK auch für den weiteren Bereich ergänzt werden.

Ergebnis:

Somit wurden die Baugrenzen entlang der L 85 im Abstand von 15 Meter zum bestehenden Fahrbahnrand angepasst.

Hochwasserschutz

Es kann nach den bis dato vorliegenden Entwurfsunterlagen zu Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten ausgesagt werden, dass die südliche Teilfläche des Plangebietes und weitere Bereiche von Vimbuch innerhalb der HQ-100-Linie (HQ = Hochwasserabfluss bzw. 100-jährigen Hochwasser) liegt.

Ergebnis:

Die Hochwassergefahrenkarte befindet sich noch im Entwurfsstatus und werden 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 ein HQ100-Ereignisstand. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung würden demnach als HQ100-geschützte Bereiche eingestuft werden können. 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. Somit steht die Änderung des Bebauungsplanes dem Wasserhaushaltsgesetz nicht entgegen. Eine Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist auf den betroffenen Flächen ohne Einschränkung möglich

Diese Information wurde in die Planung eingearbeitet. Auch der Zweckverband Hochwasserschutz Baden – Baden/ Bühl wies auf die Hochwassergefahrenkarte hin.

Gewässerschutz

Entlang der Gewässer sollten Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m ausgewiesen werden und auf die Verbotstatbestände hingewiesen werden.

Ergebnis:

Die geschützten Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite sind berücksichtigt, indem sie nachrichtlich übernommen wurden.

Altlasten

Die Flächen des Bodenschutz und des Altlastenkatasters sollen als Hinweise aufgenommen werden.

Ergebnis:

Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten aus der zur orientierenden Untersuchung wurden in die Planzeichnung integriert und gekennzeichnet.

In der Begründung sind auch altlastenverdächtige Flächen und Altlasten, die mit B = Belassen bewertet sind, aufgeführt.

Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes

Diese Festsetzung wird von der Industrie und Handelskammer abgelehnt. Eine erweiterte Wohnbebauung soll nur unter Auflage von Schallschutzmaßnahmen erfolgen um die Gewerbebetriebe nicht weiter einzuschränken.

Ergebnis:

Die östlich der Weinbrennerstraße liegenden Grundstücke grenzen westlich an ein im Bebauungsplan bisher festgesetztes Mischgebiet an, das faktisch jedoch ein allgemeines Wohngebiet darstellt. Hier ist der Trennungsgrundsatz nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten mit einer berechneten Überschreitung von 3 dB (A) der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist der Bestand geschützt und die Gewerbegrundstücke können flexibler und effizienter genutzt werden, als bei einer Gliederung in ein GE (Gewerbegebiet) und GEe (Eingeschränktes Gewerbegebiet). Zudem erhalten sie somit noch zusätzlichen Erweiterungsspielraum. Trotzdem ist die angrenzende Wohnbebauung zukünftig besser vor Lärm geschützt als bei der Ausweisung als „Mischgebiet“. Eine Ausbreitung der entstandenen Gemengelage kann somit verhindert werden. Die TA Lärm lässt solche Überschreitungsmöglichkeiten wie in der vorliegenden Gemengelage rechtlich zu.

Im Entwurf

Naturschutz

Das Landratsamt Rastatt fordert Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen und Nachtkerzenschwärmer. Vermeidungsmaßnahmen können obsolet werden, wenn hinreichende Untersuchungen darlegen, dass geeignete Biotope oder Nahrungspflanzen einer Art im Untersuchungsgebiet auszuschließen sind. Die Aufschiebung der Artenschutzrechtlichen Überprüfung und Durchführung von ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen auf die nachgelagerte Ebene auf die Baugenehmigung und damit auf den jeweiligen Vorhabenträger sowohl für die Grundstückseigentümer als auch für die Gemeinde wird als nicht zielführend erachtet. Vermeidungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sollten koordiniert aus einer Hand stammen. Daher sollte dieser Absatz in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dringend entsprechend angepasst werden.

Ergebnis:

Da es sich hier um ein älteres Bestandsgebiet handelt und die durchgeführten Untersuchungen keine Hinweise oder einen Anfangsverdacht auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ergeben haben, aufgrund der vorhandenen Strukturen (aufgeräumte Hausgärten, Funktions- und Verkehrsgrün im Siedlungsbereich) drängen sich mögliche Vorkommen nicht auf. Art, Umfang und Tiefe der durchgeführten Untersuchungen waren verhältnismäßig und ausreichend umfangreich, um die Voraussetzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sachgerecht zu überprüfen.

Eine Untersuchung der über 150 Privatgrundstücke bzgl. Amphibien in Gartenteichen, Zauneidechsen, Nachtkerzenschwärmer, Fledermäusen in/an Gebäuden etc. wäre unverhältnismäßig und nicht zielführend. Das Artenschutzrecht knüpft am Realakt (Bauvorhaben) an - nicht an der Planung. Bis zum Realakt können allein auf Grund der natürlichen Dynamik potentiell vorhandene Arten wieder verschwinden oder neue auftreten.

Da durch die Änderung des Bebauungsplans an sich keine unmittelbaren Beeinträchtigungen von geschützten Arten resultieren, kann die artenschutzrechtliche Überprüfung von Bauvorhaben auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden.

Wasserwirtschaft Hochwasserschutz

Es wurde erneut auf die Belange des Hochwasserschutzes hingewiesen, dass diese zu berücksichtigen sind und auch mögliche Überflutungen, infolge von Starkregenereignissen. Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet werden.

Ergebnis:

Nach gegenwärtigem Stand der Hochwassergefahrenkarte indem die Rückmeldungen aus der Plausibilisierung enthalten und berücksichtigt worden sind ist davon auszugehen, dass sich im Geltungsbereich kein HQ 100 befindet. Die betroffenen Flächen sind gegenwärtig als HQ extrem und HQ 100 - geschützter Bereich geändert.

Derzeit wird jedoch noch die Qualitätssicherung durchgeführt, alle Informationen sind noch vorläufig und können sich, falls es Rückmeldungen aus der Qualitätssicherung gibt, ändern! Es handelt sich hier um ein Bestandsgebiet, bei Neuplanungen oder Straßenreparaturmaßnahmen werden Starkregenereignisse berücksichtigt.

Bodenschutz/ Altlasten

Es sollte zusätzlich auf die Flächen des Bodenschutzkatasters verwiesen werden.

Ergebnis:

altlastenverdächtige Flächen und Altlasten aus der zur orientierenden Untersuchung wurden in die Planzeichnung integriert und gekennzeichnet. In der Begründung sind auch altlastenverdächtige Flächen und Altlasten, die mit B = Belassen und A = archiviert (Zusatzinformation) aufgeführt. Es wird auf die Begründung verwiesen.

Kreisstraße

Nach Überprüfung der im dortigen Bereich vorhandenen Ortsdurchfahrtsgrenze wurde festgestellt, dass im Bereich der Kreisstraße 3763 Teilbereichen außerhalb des Erschließungsbereichs liegen. Demnach würde auch hier ein Anbauverbot zum Fahrbahnrand von 15 m (§ 22 Straßengesetz) bestehen.

Ergebnis:

die Kreisstraße 3763 ist inzwischen umgewidmet als städtische Straße. Es besteht in diesem Bereich somit kein Anbauverbot.

Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf wird angegeben

Ergebnis:

Die Informationen zur Löschwasserversorgung wurden unter Hinweise aufgeführt.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Die verkehrstechnische Erschließung muss eine Befahrung der Straßen mit dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugen gewährleisten.

Ergebnis:

Das Bestandsgebiet ist bereits erschlossen und bebaut. Es sind keine neuen Straßen in dieser Hinsicht geplant, so dass es für das Müllfahrzeug keine Veränderung bedeutet. .

Regionalplan

Es wird hingewiesen, dass die gesamte Fläche im Regionalplan innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs bei Katatstopphenhochwasser (Regionalplanerisches Vorbehaltsgebiet) liegt. Die Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

Ergebnis:

Die regionalplanerischen Inhalte sind in der Begründung bereits aufgeführt und wurden berücksichtigt.

Gewässerrandstreifen

Der Zweckverband Hochwasserschutz Raum Baden Baden/ Bühl empfiehlt den Gewässerrandstreifen grün darzustellen, wie in der Legende Bachgrün.

Ergebnis:

Der Gewässerrandstreifen ist sowohl durch das Wassergesetz, als auch durch das Wasserhaushaltsgesetz geregelt, somit ist der Gewässerrandstreifen verbal im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Bei dem Legendenpunkt Bachgrün handelt es sich um die Zweckbestimmung einer öffentlichen Grünfläche.

Anlagen der Außenwerbung

Angeregt wird, dass diese Anlagen zu beantragen sind nach § 22 Abs 5. StrG im Bereich der L 85.

Ergebnis:

Es wird explizit verwiesen und klargestellt, dass für Werbeanlagen entlang der L 85 das Straßengesetz einzuhalten ist.

6. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Vorentwurf

3-Schichtbetrieb

Ein Architekt eines Gewerbetreibenden im östlichen Gewerbebetrieb weist darauf hin, dass sein Betrieb bereits im 3- Schicht Betrieb arbeitet und dadurch entsprechende Schallabstrahlung vorhanden ist. Er wird keine nachträglichen bauphysikalischen Maßnahmen akzeptieren.

Ergebnis:

Parallel zur Überarbeitung des Bebauungsplanverfahrens, wurde hier ein Bauantrag eingereicht. In diesem Zuge wurden Gespräche mit dem Bauherrn, Architekten und dem gemeinsam beauftragten Schallgutachter, (Bauvorhaben/ Bebauungsplan) geführt.

Um sowohl die Interessen des Firmeninhabers als auch die Ziele des Bebauungsplanes zusammenzuführen, wurden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt und besprochen, wie auf diesem Grundstück mit dem positiven Nebeneffekt auf Verbesserung der Schallsituation der gegenüberliegenden Wohnbebauung, zukünftig expandiert werden kann.

Um bereits jetzt den anderen Gewerbebetrieben auch höhere Kontingente zu ermöglichen, wurde im Bestand des Betriebes geprüft, wo gegenwärtig und zukünftig nicht benötigtes und ungenutztes Lärmeinsparpotential vorhanden ist.

Dachgestaltung

Es werden Änderungen zur Dachgestaltung Dachaufbauten angeregt die sich an § 34 anlehnen.

Ergebnis

Bei Nebengebäuden, überdachten Stellplätzen und Garagen sind auch begrünte Flachdächer bzw. begrünte flachgeneigte Dächer zulässig.

Dachaufbauten, sind in Anlehnung an den Standard der Stadt Bühl für Bebauungspläne sowie an den Bestand und an die Festsetzungen umliegender Bebauungspläne angepasst.

Eine große Spanne in der Festsetzung der Dachneigung ermöglicht eine große Flexibilität der Dachaufbauten.

Erhöhung der GRZ für das Grundstück Flst. Nr. 3437

auf Grund der besonderen Lage.

Ergebnis:

Um eine flexible Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, wurde das Baufenster vergrößert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 ist für ein Allgemeines Wohngebiet nach der Stadt Bühl, Fachbereich SBI, Stadtentwicklung / Stadtplanung - GIS

Baunutzungsverordnung bereits großzügig bemessen. Für Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche zudem um bis zu 50% überschritten werden.

Mischgebiet auf Grundstück Flst. Nr. 1565/2

es wird angeregt, das Flst. Nr. 1565/2 als Mischgebiet festzusetzen.

Ergebnis:

Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Neukritt-Weidmatten-Reezenmatten“, welches an den Friedhof westlich angrenzt. Gegenüber befindet sich das Gewerbegebiet „Hurst“. Somit ist es sinnvoll diese Zusammenhängenden Gewerbegebiete zu erhalten. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gewerbeerweiterung für Mischgebietsfläche westlich

Ein Gewerbebetrieb angrenzend an die Landesstraße 85 möchte eine Erweiterung für sein Autohaus bauen und benötigt dafür Erweiterungsfläche. Somit ist die Reduzierung der Mindestabstände zwischen Fahrbahnrand und Baugrenze entlang der L 85 zu reduzieren. Eine weitere Stellungnahme beantragt dies auch für das Flst. Nr. 1527.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung des Straßengesetzes und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde wurden die Baugrenzen entlang der L85 von 20,00 m auf 15,00 m zum bestehenden Fahrbahnrand angepasst.

Im Entwurf

Schallschutzmaßnahme

Entlang der L 85 werden aktive Lärmschutzmaßnahmen gefordert zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte von Anwohnern (Unterschriftenliste mit 11 Unterschriften)

Ergebnis:

Im Zuge der Lärminderungsplanung/ Lärmaktionsplanung wurde bereits festgestellt, dass sich entlang der Römerstraße neben der L85 belastete Bereiche durch den Straßenverkehrslärm, hervorgerufen durch die L 85, befinden.

Im Bebauungsplanverfahren wurde dieser Bereich mit einem Gutachten vom Ingenieurbüro „Heine und Jud“ detaillierter untersucht und es wurden Überschreitungen der Orientierungswerte (DIN 18005) und Immissionsgrenzwerte (16. BImSchV) festgestellt und bestätigt. Es handelt sich hier um ein Bestandsgebiet und bei der L 85 um eine Landesstraße, so dass eigentlich hierfür das Land Baden- Württemberg für den Schallschutz aufkommen müsste. Jedoch liegen die Schallimmissionen in einer Größenordnung, die die Straßenverkehrsbehörde lediglich dazu verpflichtet, unter Gebrauch ihres Ermessens über Beschränkungen des fließenden Verkehrs zu entscheiden bzw. bei einem entsprechenden Antrag zu einer Ermessensentscheidung verpflichtet. Unabhängig dieser Rechtslage hat die Stadt Bühl bereits in Eigenleistung das bestehende Schallschutzbauwerk gebaut. Die Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes können im Zeitraum tags größtenteils eingehalten werden, ausgenommen im östlichen (ca. 6-10 Gebäude) und im westlichen Bereich (ca. 3 Gebäude) Bereich. Nachts sind diese in der gesamten ersten Baureihe entlang der L 85 überschritten. Um die schalltechnische Situation weiter zu verbessern, wäre es notwendig dieser Lärmschutzwall weiter auszubauen, was technisch nur mit extrem hohem Kostenaufwand und teilweise nicht realisierbar wäre. Um jedoch auch die Grenzwerte im östlichen und westlichen Bereich einhalten zu können, wurde Seitens der Verwaltung mehrere Varianten geprüft, um in diesem Bereich eine lärmtechnische Verbesserung zu erreichen. An erster Stelle wurde eine Verlängerung des bestehenden Lärmschutzwalles überprüft. Hierbei könnte durch die Erweiterung der bestehenden Lärmschutzbauwerke die Beurteilungspegel an den Immissionsorten im Erdgeschoss um knapp 4 dB(A) vermindert werden. Auf Höhe der ersten Obergeschosse errechnen sich Minderungen bis rund 3 dB(A). Die Orientierungswerte der

DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden jedoch weiterhin überschritten, so dass weiterhin zusätzlich passiver Schallschutz an den Gebäuden erforderlich wäre.

Hinzukommt, dass für die Verlängerung des Schallschutzes Grunderwerb erforderlich ist oder Fläche grundbuchrechtlich gesichert werden muss. Im östlichen Bereich ist zudem ein Wasserrechtsverfahren erforderlich, da die Brücke bzw. das Gewässer überbaut wird, Strom- / Wasserleitung ist zu verlegen, was alles die Kosten extrem in die Höhe treibt. Diese Maßnahme würde bei ca. 6-10 Gebäude eine Verbesserung erreichen.

Es wurden weitere Maßnahmen untersucht, von denen mehrere Bewohner partizipieren könnten, wie z. B. verkehrsbeschränkende Maßnahmen. Dies wurde jedoch vom Straßenbaulastträger abgelehnt. Zudem wurden straßenbauliche Maßnahmen untersucht. Durch den Austausch des Fahrbahnbelags der Landesstraße 85 gegen sogenannte lärmoptimierte Beläge könnten Pegelminderungen von ca. 3 bis 5 dB(A) erreicht werden. Dies könnte im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen konkretisiert werden. Da diese Maßnahme jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umsetzbar ist, sondern nur in Verbindung mit Unterhaltungsmaßnahmen an der L 85, kann gegenwärtig auf diese Maßnahme nicht zugegriffen werden. In diesem Fall wäre dann der Straßenbaulastträger zuständig, mit dem die Maßnahme dann abzustimmen wäre. Bei anstehenden Unterhaltungsmaßnahmen fordert die Stadt diese Maßnahmen dann ein.

Gesamtergebnis:

Nach genauer Betrachtung sind die meisten Maßnahmen technisch nicht umsetzbar und wenn ja, sind diese sehr kostenintensiv und für wenige Betroffene eine nicht ausreichende Verbesserung. Somit muss bis auf weiteres auf passiven Schallschutz zugegriffen werden.

Es werden Schallschutzmaßnahmen für den Fall erforderlich, dass an den der L 85 straßenzugewandten Baugrenzen Büro- bzw. Wohnräume neu entwickelt werden sollen. Für die bestehende Bebauung sind Maßnahmen dann zu ergreifen, wenn es zu Änderungen an den Gebäuden bzw. zu Neubauten kommt.

Flachdachanteil

Im Zuge von Aufstockung von Garagen oder Nebenanlagen sollte ein größerer Anteil z. B. 40% zugelassen werden, da z.B bei kleineren Bestandsgebäuden im Zuge von diesen Aufstockungen die zu erzielende Fläche sehr gering wäre. Dies wäre auch ein Anreiz, anstatt von zusätzlicher Versiegelung vorhandene versiegelte Fläche zu nutzen.

Ergebnis:

Der Stellungnahme wird entsprochen. Ausnahmsweise kann der Flachdachanteil auf bis zu 40% erhöht werden, wenn die Wohn-/ Geschäftsgebäude über bestehende Garagen/ Nebenanlagen erweitert werden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

Nachverdichtung rückwärtiger Bereiche nördlich der Weidmattenstraße

Es soll keine zweigeschossige Bebauung in zweiter Reihe entstehen, damit der Garten weiter nicht einsehbar und die Privatsphäre im rückwärtigen Gartenbereich gewahrt bleibt.

Ergebnis:

Ziel des Bebauungsplanes ist durch Nachverdichtung Ressourcen einsparen zu können und somit kostbare Flächen im Außenbereich zu schonen. Insbesondere in diesem Gebiet, in dem noch viel potentielle Nachverdichtungsflächen durch die bestehenden, teilweise großen Grundstücke zur Verfügung stehen und Nachfrage vorhanden ist, ist es Ziel des Bebauungsplanes, weitere Baumöglichkeiten zu schaffen.

Eine Zurücknahme der Baufenster in der Weidmattenstraße würde dem städtebaulichen Ziel widersprechen und kann daher nicht entsprochen werden.

Mit den neuen Festsetzungen wird zwar weiteres Planungsrecht auf den Grundstücken in der Weidmattenstraße geschaffen, allerdings ist dies nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. In diesem Planbereich können zwar zwei Vollgeschosse gebaut werden, dennoch ist die Wandhöhe auf Grund der etwas geringeren Höhe der Umgebungsbebauung mit 5,00 m festgesetzt. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen durch ein neues Bauvorhaben auf die Umgebungsbebauung und auf die Wohnverhältnisse sind somit nicht gegeben.

Bühl, den

Wolfgang Eller
Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen – Immobilien