

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 19.07. 2017	TOP 9
1. Änderung des Bebauungsplanes „Herbert-Odenheimer-Straße/ Bahnhof,, in Bühl a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange b) Erneute Entwurfsbilligung mit geändertem Geltungsbereich und Offenlagebeschluss		
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 6. Juli 2017 gesandt.		

I. Sachverhalt:

Mit dem Weiterverkauf des ehemaligen Lörch-Geländes bzw. des Eigentümerwechsels an zwei Bühler Investoren und der neu ausgearbeiteten Konzeption der Investorengruppe für die Umgestaltung des Areals, kann nun das Änderungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Herbert-Odenheimer-Straße/ Bahnhof“ weitergeführt werden.

In seiner Sitzung am 19. März 2014 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herbert-Odenheimer-Straße / Bahnhof" in Bühl gebilligt und die Verwaltung beauftragt, eine 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 03. April 2014 wurden 14 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 9 eine Rückmeldung, 4 mit und 5 ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 31. März 2014 bis einschließlich 02. Mai 2014. Während dieser Zeit wurde 1 Anregung von der Öffentlichkeit eingereicht. Die eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und als Anlage 1 beigelegt.

Da mit der vorliegenden Konzeption der Investorengruppe die Grundzüge der Planung berührt sind, muss der Bebauungsplanentwurf erneut offen gelegt werden. Gegenüber dem Entwurf von 2014 haben sich folgende wesentliche Änderungen ergeben:

Nachrichtliche Übernahme Geltungsbereich Erhaltungssatzung

Die von der Öffentlichkeit eingereichte Stellungnahme bezog sich auf den in der ursprünglichen Konzeption geplanten Abriss der historischen Villa Walchner/

Lörch. Daher wurde, ergänzend zum Bebauungsplanverfahren, die am 25. November 2015 beschlossene Erhaltungssatzung aufgestellt, mit dem Ziel u.a. die Villa auf dem Grundstück, Flst.Nr. 1980/1, zu erhalten. Im Zuge des Eigentümerwechsels mit der neuer Planung für das Gelände steht der geplante Abriss der historischen Villa Walcher/Lörch nicht mehr zur Disposition. Somit entspricht der künftige Bebauungsplan der Stellungnahme. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wurde nun nachrichtlich in den neuen Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Baugrenzen, Gebäudehöhen und Dachaufbauten

Aufgrund der neu geplanten Gebäude wurde das Baufenster gegenüber dem Bebauungsplanentwurf mit Sammlungshaus noch weiter vergrößert. Ebenso mussten mit der neuen Planung auch die Gebäudehöhen verändert werden.

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten aus dem ursprünglichen Rechtsplan „Hindenburgstraße/Bahnhof“ wurde wegen den Gegebenheiten im Bestand dahingehen angepasst, dass Dachaufbauten nun bis zur Hälfte der an der Traufe gemessenen Dachlänge zulässig sind, anstatt einem Drittel.

Tiefgaragenzufahrt / Erweiterter Geltungsbereich

Der ruhende Verkehr für die geplanten und bestehenden Gebäude soll vorwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierzu wurden 3 Zufahrtsmöglichkeiten lärm- und verkehrstechnisch untersucht.

Variante 1: Zufahrt über Herbert-Odenheimer-Straße

In Variante 1 wird die Tiefgarage im Norden des Plangebietes von der Herbert-Odenheimer-Straße aus erschlossen. Zu diesem Zweck sollen ca. 104 qm des städtischen Grundstückes, Flst.Nr.1982, dem Schulhof der Carl-Netter-Realschule, erworben werden. Die Investoren haben bereits den Antrag auf Grunderwerb gestellt. Da diese Planung dem Siegerentwurf zum Campus nicht entgegensteht, sieht der zum Beschluss vorgelegte Bebauungsplanentwurf vom 21. Juni 2017 diese Variante vor. Hierfür muss der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung angepasst und erweitert werden.

Variante 2: Zufahrt über Eisenbahnstraße rechts

Die Zufahrt der Variante 2 würde zwischen der bestehenden Villa Lörch/Walchner und dem geplanten Neubau Haus V liegen.

Variante 3: Zufahrt über Eisenbahnstraße links

Bei Variante 3 befände sich die Zufahrt zwischen dem bestehenden Haus Eisenbahnstraße 30 und dem neuen Haus IV.

In der verkehrstechnischen Stellungnahme wird die Variante 2 als vorteilhaft beurteilt und Variante 3 als problemlos. Bei Variante 1 wird die Zunahme von Verkehr in dem an sich als autofrei geplanten Bereich der Herbert-Odenheimer-Straße als kritisch gesehen. Aus schalltechnischen Aspekten eignen sich Variante 1 und 2 als Zufahrt (siehe unten „Lärm“).

...

Lärm

Das bestehende Schallgutachten für den alten Rechtsplan „Hindenburgstraße/Bahnhof“ aus dem Jahre 2000 wurde aktualisiert und hinsichtlich der Belastung der Wohnbebauung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm erneut überprüft, sowie zusätzlich in Bezug auf die geplante Tiefgaragenzufahrten mit ihren Auswirkungen auf den Bestand und die geplanten Wohngebäude.

Für die geplante **Tiefgaragenzufahrt** kommt die Untersuchung der 3 Varianten zu dem Ergebnis, dass nur bei Variante 1 und 2 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags wie nachts sowohl im Bestand als auch für die geplanten Gebäude eingehalten werden. Nachts werden in Variante 3 an der Neuplanung diese Werte überschritten. Hinsichtlich der sog. Spitzenpegel durch Türeenschlagen kommt es nachts bei allen Varianten zu Überschreitungen. Allerdings kann dies vernachlässigt werden, da laut eines VGH-Urteil von 1995 Maximalpegel von Parkieranlagen an Wohnanlagen nicht zu berücksichtigen sind, wenn sie zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören.

Die Schalltechnische Untersuchung des **Straßenverkehrs** zeigt deutlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Straßenverkehr und den ZOB tags wie nachts überschritten werden, was dazu führt, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Ähnlich stellt es sich beim **Schienenverkehr** dar. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts an der geplanten Bebauung überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zwar tagsüber eingehalten, jedoch nachts ebenfalls überschritten, so dass auch hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Das Gutachten kommt sogar zu der Einschätzung dass aus schalltechnischer Sicht die Umsetzung von Wohnbebauung an den zur Schiene orientierten Gebäude I und IV im Westen des Plangebietes als kritisch zu bewerten ist, da der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschritten wird.

Da aktive Maßnahmen wie Wände und Wälle aufgrund der verfügbaren Flächen, der städtebaulichen Verträglichkeit und der Erschließungssituation kaum realisierbar sind, muss auf passive Schutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, lärmoptimierte Grundrissgestaltung und Lüftungsanlagen sowie ggf. Verglasungen an Außenwohnbereichen zurückgegriffen werden. Entsprechende Vorgaben wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

Ebenso schlägt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat vor, den geänderten Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung vom 21. Juni 2017 einschließlich artenschutzrechtlicher Stellungnahme, Schalltechnischer Untersuchung und geändertem Geltungsbereich zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, eine erneute Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes ist vom 14. August 2017 bis zum 15. September 2017 geplant.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfes „Herbert-Odenheimer-Straße/Bahnhof“ in Bühl mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 21.06.2017, einschließlich artenschutzrechtlicher Stellungnahme, Schalltechnischer Untersuchung und einem geänderten Geltungsbereich 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		