

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 17.12.2014 TOP 5
Bebauungsplan „Landhandel Droll,, in Bühl-Oberbruch; 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	
Anlage: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 11. Dezember 2014 gesandt	

I. Sachverhalt:

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 10. Juli 2013 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Landhandel Droll“ sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Mit Schreiben vom 19. Juli 2013 wurden 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung informiert und aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Davon gaben 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange eine Rückmeldung, 11 ohne und fünf mit Anregungen. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden drei Stellungnahmen eingereicht. Alle mit Anregungen eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und als Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

In Bezug auf die eingegangenen Stellungnahmen wurde der Vorentwurf weiter ausgearbeitet. In diesem Zusammenhang wurden folgende grundlegenden Änderungen vorgenommen:

Zurücknahme der gewerblichen Nutzung

Die Fläche der gewerblichen Nutzung muss auf der westlichen Seite des Plangebietes um ca. 25 m zurückgenommen werden. Diese Umplanung resultiert zum einen aus den Festlegungen im Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“ bezüglich des regionalen Grünzuges und des schutzbedürftigen Bereiches für den vorbeugenden Hochwasserschutz und zum anderen aus dem FFH-Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“, welches sich entlang dem Laufbach erstreckt. Diese Fläche wird nun als Dauergrünlandfläche festgesetzt; das FFH-Gebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

...

Abrundung des Geltungsbereiches im Norden und Eingrünung

Durch die Reduzierung der gewerblichen Nutzfläche auf der westlichen Teilfläche musste die Planung des Bauvorhabens entsprechend angepasst und die betrieblichen Abläufe auf dem Betriebsgelände neu überdacht werden. Vor diesem Hintergrund wird das im Norden angrenzende Grundstück Flst.Nr. 534, Gemarkung Oberbruch, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Geltungsbereich wird dadurch abgerundet. Um eine Eingrünung zur benachbarten Bebauung zu erhalten, wird entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breiter Grünstreifen mit Pflanzgebot für flächendeckend heimische Laubgehölze festgesetzt.

Anpassungen bei der überbaubaren Grundstücksfläche und bei der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Eine weitere Folge aus der Reduzierung der gewerblichen Fläche ergibt sich bei der Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, die entsprechend angepasst werden. Auf der östlichen Seite des Plangebietes muss die Grenze des Baufensters aufgrund des Waldabstandes um ca. 15 m zurückgenommen werden.

Die Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aufgrund der besonderen Nutzung des Landhandels Droll von einem Gewerbegebiet zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet mit entsprechender Ausgestaltung der zulässigen Nutzung innerhalb dieses Gebietes geändert. Die Festsetzung ist somit auf den Landhandel Droll zugeschnitten, wodurch einerseits den Angrenzern Rechtssicherheit für eine nachbarschaftsverträgliche Weiterentwicklung des Landhandels und andererseits dem Betrieb Planungssicherheit für sein Vorhaben gegeben werden kann.

Reduzierung der Gebäudehöhen

Bisher waren im Plangebiet maximale Gebäudehöhen von 8 m, 12 m und 21 m (Bereich der neuen Siloanlage) zulässig. Mit der weiteren Ausarbeitung der Planung des Vorhabens sowie des Entwurfes werden die Gebäudehöhen auf 10 m bis 18 m (Bereich der neuen Siloanlage) bezogen auf die Schachtdeckelhöhe in der Mühlstettstraße festgesetzt.

Anhebung der Grundflächenzahl

Im Vorentwurf war die Grundflächenzahl (GRZ) bisher auf 0,5 begrenzt, jedoch mit der Möglichkeit, diese mit baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen) auf bis zu 0,8 zu überschreiten. Mit der Verkleinerung der Gewerbefläche (s.o.) soll das Betriebsgelände dennoch weiterhin so ausgenutzt werden können wie bisher vorgesehen. Daher wird in diesem Zuge die Grundflächenzahl allgemein auf die für Gewerbegebiete typische GRZ von 0,8 angehoben.

Anpassungen in den Örtlichen Bauvorschriften

Bei den Örtlichen Bauvorschriften werden die Regelungen zu Dachgestaltung, Werbeanlagen, Einfriedigungen und Freiflächen ausgeformt und konkretisiert.

...

Aufnahme von Hinweisen

Zum Bebauungsplan werden Hinweise zum Landesbahngesetz sowie zur Geotechnik und zum Geotopschutz aufgenommen.

Umweltbericht und artenschutzrechtliche Einschätzung

Zum Entwurf wurde der Umweltbericht erstellt und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme angefertigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Großteil der Maßnahmen wird innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Der übrige Teil wird monetär über Maßnahmen im Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Waldhägerich“ zur Sicherung des Lebensraumes des Steinkauzes verrechnet. Bis zum Satzungsbeschluss ist die externe Maßnahme im „Waldhägerich“ über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Schallgutachten und Verkehrsuntersuchung

Die schalltechnische Untersuchung wird um die vom Landhandel Droll (Zählungen von Januar bis Oktober) und die von der Stadt Bühl (vier Zählungen im März, September und Oktober) durchgeführten Verkehrszählungen ergänzt und Aussagen zum Verkehrslärm getroffen. Mit dem durch den Betrieb und den An- und Ablieferverkehr verursachten Lärm werden die für ein Mischgebiet geltenden Grenzwerte nach der TA Lärm und der 16. BImSchV tagsüber eingehalten (nachts kein Verkehr durch Landhandel Droll); sie werden sogar so weit unterschritten, dass selbst die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden könnten.

Das Schallgutachten ist dem Bebauungsplan-Entwurf beigelegt. Da der Anhang zum Lärmgutachten sehr umfassend ist, wird den einzelnen Fraktionen ein Exemplar mit dem gesamten Anhang zur Verfügung gestellt. Dieser Vorlage ist das Gutachten in abgespeckter Form beigelegt.

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

Ebenso empfiehlt die Verwaltung dem Technischen Ausschuss, dem Gemeinderat zu empfehlen, den geänderten Geltungsbereich und den Entwurf zum Bebauungsplan „Landhandel Droll“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht, artenschutzrechtlicher Einschätzung und Lärmgutachten vom 01. Dezember 2014 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.

In seiner Sitzung am 11. Dezember 2014 wird der Technische Ausschuss diesen Tagesordnungspunkt vorbereiten. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

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 und den Entwurf zum Bebauungsplan „Landhandel Droll“ mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung mit Umweltbericht, artenschutzrechtlicher Einschätzung und Lärmgutachten vom 01. Dezember 2014 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.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		