

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 04.10.2017 TOP 7
Bebauungsplan „Östliche Sonnhalde,, in Bühl;	
a) Aufstellungsbeschluss	
b) Entwurfsbilligung und Offenlagebeschluss	
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 21. September 2017 gesandt.	

I. Sachverhalt:

Am 28. Juni 2017 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Entwurfsbilligung und den Offenlagebeschluss zum Bebauungsplanentwurf „Sonnhalde“ in Bühl gefasst. Östlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanentwurfes schließt direkt die Innenbereichssatzung „Sonnenhalde“ von 1997 an. Die Satzung sah bisher Regelungen zu Einzelhäusern mit einem Vollgeschoss und bis zu zwei Wohnungen, Satteldach und einer Grundfläche von maximal 150 m² vor.

Wie bereits im Bereich der Sonnhalde besteht nun auch in der östlichen Sonnhalde Interesse auf Errichtung eines Neubaus mit Flachdach. Da beide Gebiete (Sonnhalde und Östliche Sonnhalde) direkt an die Stichstraße „Sonnhalde“ anschließen, kann aus städtebaulicher Sicht von einem zusammenhängenden Wohngebiet gesprochen werden. Die Aufnahme der Flachdächer in die östliche Sonnhalde spricht aus städtebaulicher Sicht somit nichts entgegen.

Im Rahmen der Überprüfung der Bestandsbebauung in der östlichen Sonnhalde hat sich darüber hinaus gezeigt, dass einige Gebäude zwei Vollgeschosse haben und/oder eine weitaus größere Grundfläche als die bisher festgesetzten 150 m² in Anspruch nehmen.

Im Zuge des anstehenden Bauvorhabens mit Flachdachgebäude in der östlichen Sonnhalde soll die Innenbereichssatzung nun an den angrenzenden Bebauungsplan „Sonnhalde“ und an die baulichen vorhandenen Strukturen angepasst und in den Bebauungsplan „Östliche Sonnhalde“ überführt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Kumulativ mit dem angrenzenden Bebauungsplanverfahren „Sonnhalde“ gesehen wird die im § 13a BauGB definierte Obergrenze für eine maximale Grundfläche von 20.000 m² eingehalten (ca. 12.800 m² in Sonnhalde und ca. 1.500 m² in östlicher Sonnhalde), so dass für die östliche Sonnhalde das beschleunigte Verfahren angewendet wird. Eine Umweltprüfung ist demnach nicht erforderlich (weiteres zum Artenschutz siehe unten).

Gegenüber der Innenbereichssatzung wurden folgende Änderungen im Bebauungsplanentwurf vorgenommen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

- In Anlehnung an den Bebauungsplan „Sonnhalde“ Aufnahme der ausnahmsweise zulässigen Räume für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Änderung der Grundfläche von 150 m² in Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 (abhängig von Größe des Grundstückes)
- Anhebung der Vollgeschosse von 1 auf 2 aufgrund der bereits teilweise vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude und des Nachverdichtungsgedankens
- In Anlehnung an den Bebauungsplan „Sonnhalde“ Aufnahme der Wand- und Firsthöhe in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf zur städtebaulichen Ordnung und Umgang mit den neu zugelassenen Flach- und Pultdächern sowie Klarstellung der Bezugspunkte für Wand- und Firsthöhen.

Mindestgrößen von Baugrundstücken

- Aufgrund der bereits relativ groß gewachsenen Gebäudestrukturen wird in Anlehnung an die Sonnhalde eine Mindestgröße von Baugrundstücken von 300 m² bzw. 400 m² festgesetzt (abhängig von Grundstücksgröße).

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Zur städtebaulichen Ordnung der Nutzung in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (inkl. Carports).

Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Vorfeld untersucht. Demnach kann das Vorkommen der Zauneidechse aufgrund einzelner vorhandener größerer Freiflächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Essentielle Lebensstätten mit höherer Aufenthaltswahrscheinlichkeit sind allerdings nicht anzunehmen.

Zur Vermeidung einer Tötung von möglichen einzelnen Tieren (Zauneidechsen) sind auf den Grundstücken Flst.Nrn. 658/3 und 658/1 besondere Maßnahmen zu berücksichtigen, die festgesetzt wurden:

- Bei Baumaßnahmen sind potenziell geeignete Habitatflächen auf Vorkommen der Zauneidechsen zu überprüfen. Im Nachweisfall können Beeinträchtigungen der Art durch eine Vergrämung und Sperrzaun am Baufeldrand vermieden werden.
- Alternativ können im Vorfeld der Baumaßnahmen Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen im Plangebiet wurde in den textlichen Festsetzungen auch die Auflage aufgenommen, dass vor Abriss oder Sanierung eines Gebäudes überprüft werden muss, ob sich Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter höhlen- und gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten im oder am Gebäude befinden. ...

Darüber hinaus sind Rodungszeiten nur außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) zulässig.

Lärmschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Zubringer der L83 wurde damals in der Innenbereichssatzung „Sonnenhalde“ bereits eine Textfestsetzung zum Lärm getroffen, dass bei einer Überschreitung der in der 16. BImSchV geregelten Grenzwerten passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu treffen sind. Über das Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine+Jud, aus Stuttgart wurden daher die schalltechnischen Einwirkungen durch den durch die L83 hervorgerufenen Verkehrslärm auf das Plangebiet näher untersucht.

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Südwesten des Plangebietes die Orientierungswerte eingehalten. Im Nordosten werden die Orientierungswerte tags bis zu 1 dB(A) und nachts bis zu 2 dB(A) überschritten.

16.BImSchV (Anhaltswert für die „Zumutbarkeit“)

Nach der 16. BImSchV werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete allerdings eingehalten, die mindestens um 3 dB(A) tags und 2 dB(A) nachts unterschritten werden.

DIN 4109 / 4109-1 (Schallschutz im Hochbau)

Innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen der Lärmuntersuchung auch die Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 bzw. 4109-1 ermittelt. Sowohl nach der bisher noch gültigen DIN 4109 (1989) als auch nach der aktualisierten Fassung der DIN 4109-1 (2016) liegen alle Bestandsgebäude in der östlichen Sonnenhalde maximal im Lärmpegelbereich II. Nur der nordöstliche Zipfel des Baufensters auf dem Grundstück Flst.Nr. 661 rutscht in den Lärmpegelbereich III hinein. Nach der neuen DIN 4109-1 von 2016 verstärkter als nach der DIN 4109 von 1989. In den Lärmpegelbereichen II und III genügen üblicherweise Fenster der Schallschutzklasse 2. Fenster, die den Konstruktionsmerkmalen der Klasse 2 entsprechen, werden bereits aufgrund von Anforderungen an den Wärmeschutz bei Neubauten vorgeschrieben.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 nur geringfügig überschritten sind und die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplanentwurf festgesetzt werden müssen. Der entsprechende „Lärmschutz“ wird bereits über den derzeitigen Stand der Technik im Wohnungsbau erreicht.

Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden an die der Sonnenhalde angepasst, um ein einheitliches Bild entlang der Stichstraße Sonnenhalde zu erhalten.

Pflanzliste

Aufnahme der neuen Pflanzliste in den Bebauungsplanentwurf

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung für den Bebauungsplan der Innentwicklung „Östliche Sonnhalde“ in Bühl nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 06. September 2017 zu beschließen.

Ebenso schlägt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat vor, den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und der schalltechnischen Untersuchung vom 06. September 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. Finanzielle Auswirkungen:

Der finanzielle Aufwand für das Erstellen des Bebauungsplanes betragen nach derzeitigem Kenntnisstand zirka 15.000 Euro.

Die exakten Kosten können erst zum Satzungsbeschluss ermittelt werden, da durch die Anregungen der Träger öffentlicher Belange es durchaus möglich ist, dass weitere Gutachten – Ergänzungen der vorhandenen – notwendig werden.

III. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung für den Bebauungsplan der Innentwicklung „Östliche Sonnhalde“ in Bühl nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß dem Abgrenzungsplan vom 06. September 2017.
- b) Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung und der schalltechnischen Untersuchung vom 06. September 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.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		