

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Vorlage Gemeinderat</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>GR öffentlich 25.10.2017 TOP 2</b> |
| <b>1. Änderung des Bebauungsplanes "Herbert-Odenheimer-Straße / Bahnhof" in Bühl;</b><br><b>a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b><br><b>b) Satzungsbeschluss</b> |                                       |
| <b>Anlagen:</b> Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 12. Oktober 2017 gesandt.<br>- Bebauungsplan vom 29. September 2017 Verkleinerung (Anlage 1)<br>- Zusammengefasste Satzung (Anlage 2)                                                  |                                       |

## **I. Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 19. Juli 2017 hat der Gemeinderat der Stadt Bühl den erneuten Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herbert-Odenheimer-Straße / Bahnhof" in Bühl vom 21. Juni 2017 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. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Änderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit Schreiben vom 09. August 2017 wurden 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 12 eine Rückmeldung, 4 mit und 8 ohne Anregungen. Die Offenlage erfolgte vom 14. August bis einschließlich 15. September 2017. Für die Schulvertreter wurde aufgrund der Sommerferien das Beteiligungsverfahren um eine Woche bis zum 22. September 2017 verlängert. Während dieser Zeit wurden 2 Anregungen von der Öffentlichkeit eingereicht. Die mit Anregung eingegangenen Stellungnahmen sind mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen und unter Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Bei den privaten Anregungen ging es im Wesentlichen um die beabsichtigte Höhe und Nähe der geplanten Gebäude zur angrenzenden Realschule, den Lärmbeeinträchtigungen durch die Bahn, der „geplanten Tiefgaragenzufahrt“ und dem Einklang der Planung mit der Erhaltungssatzung „Westliche Eisenbahnstraße“.

### **Höhe und Nähe geplante Häuser - Schule**

Das Baufenster sieht einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 3,0m vor. Die Festsetzung von Baufenstern gibt nur den maximalen Rahmen für die Lage der künftigen Bebauung vor. Die Einhaltung weiterer öffentlich rechtlicher Vorschriften wie z.B. der Landesbauordnung bleibt davon unbenommen.

### **Schienenverkehrslärm / Wohnbebauung wegen Lärmpegel problematisch**

Die Lärmeinwirkungen auf das Gebiet durch die Bahnschiene, welche nur mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen geregelt wird, wurden kritisch bewertet. Zum Thema Schienenverkehrslärms ist darauf hinzuweisen, dass die Lärmwerte der Bahn im Planfeststellungsverfahren erhoben wurden und die Bahn weiterhin Verursacher der Vorbelastungen bleibt. Aufgrund der innerstädtisch beengten Situation ist dieses Problem jedoch zurzeit stadtplanerisch nur mittels Maßnahmen des passiven Lärmschutzes zu lösen.

### **Tiefgaragenzufahrt**

Explizit wird im Bebauungsplan keine Fläche für die Tiefgaragenzufahrt festgesetzt. Der Bebauungsplan schafft lediglich Baurecht. Die Ausformung erfolgt erst im Bauantrag. Unabhängig hierzu ist das Thema Spitzenschalleistungspegels im Bebauungsplan nicht zu behandeln, da im Bebauungsplanverfahren für die Beurteilung der Lärmsituationen die Werte der DIN 18005 herangezogen und keine Einzelfallbetrachtung stattfindet wie in einer Baugenehmigung. Diese Angaben wurde nur der Vollständigkeit halber für die bisher geplante Bebauung mit aufgenommen bzw. überprüft, können jedoch nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezogen werden.

### **Geplante Bebauung im Widerspruch zur Erhaltungssatzung**

Ebenso wurde die geplante Bebauung als Widerspruch zu den Zielen der Erhaltungssatzung „Westliche Eisenbahnstraße“ kritisiert. Hierzu ist fest zu halten, dass die Realisierung des mit einer Erhaltungssatzung verfolgten Schutzes durch ein zweistufiges Verfahren erfolgt. Der erste Schritt ist durch gemeindliche Satzung ein Erhaltungsbereich zu beschließen, welches hier durch die Erhaltungssatzung „Westliche Eisenbahnstraße“ umgesetzt wurde. Im zweiten Schritt geht es um die Konkretisierung und Individualisierung für das einzelne Vorhaben. Hier wird im Einzelnen geprüft, ob das Vorhaben dem Satzungsziel entspricht. Das heißt, dass erst bei Entscheidung über den Genehmigungsantrag für ein konkretes Vorhaben eine Abwägung für das einzelne Grundstück bzw. Vorhaben erfolgt. Dies bedeutet, dass erst beim konkret vorliegenden Bauantrag die erhaltenswerten Merkmalen der Erhaltungssatzung geprüft werden und nicht bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Bewertung erfolgt nach dem heutigen Bestand (= Ist-Zustand) des jetzigen Grundstücks, seiner Bebauung und dem heutigen optischen Erscheinungsbild. Bewertet wird nicht der frühere historische Zustand oder der mögliche Rückbau. Ziel einer Erhaltungssatzung ist nicht die Verhinderung von neuen Bauten, sondern das harmonische Miteinander historischer Bausubstanz und der aktuellen Weiterentwicklung bei Wahrung der städtebaulichen Grundidee. Aufgrund dessen wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Baulinien wieder zurückgenommen und als Baugrenzen festgesetzt, um eine flexiblere Ergänzung der Bebauung – auch in Hinblick auf die Erhaltungssatzung – zu ermöglichen (entspricht damit dem Entwurf vom 10. Februar 2014 an dieser Stelle).

Weiterhin wurde in den örtlichen Bauvorschriften die Zulässigkeit der Dachdeckung um die Farbe grau/anthrazit ergänzt, da dies der heutigen baulichen Entwicklung entspricht.

Die Hinweise zur Abfallentsorgung, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz wurden ergänzt. In die Begründung wurde die fehlende Denkmaleigenschaft der Villa Walcher/Lörch aufgenommen. Mit den Anpassungen im Bebauungsplan wurden jedoch keine Grundzüge der Planung berührt, so dass der vorliegende Bebauungsplan mit Datum vom 29. September 2017 als Satzung beschlossen werden kann. Die Ergänzungen sind in der Vorlage grau hinterlegt.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herbert-Odenheimer-Straße / Bahnhof" in Bühl mit textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 29. September 2017 als zusammengefasste Satzung zu beschließen.

## **II. Finanzielle Auswirkungen:**

Es wurde ein Artenschutzgutachten für 1.130,50 € und ein schalltechnisches Gutachten für 5.316,33 € benötigt.

Weiter finanzielle Auswirkungen können durch den Entfall von bestehenden Bäumen auf der einbezogenen Schulhoffläche entstehen.

Externe Planungskosten fallen hier nicht an, da der Bebauungsplan in Eigenleistung erstellt wurde.

## **III. Beschlussvorschlag:**

- a) Der Gemeinderat beschließt die vorgebrachten Stellungnahmen unter Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung.
- b) Ebenso beschließt der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Herbert-Odenheimer-Straße / Bahnhof" in Bühl mit textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung vom 29. September 2017, einschließlich artenschutzrechtlicher Stellungnahme, Schalltechnischer Untersuchung als zusammengefasste Satzung.

| Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl |      |           | laut Beschluss-<br>vorschlag | Abweichender<br>Beschluss |
|-----------------------------------|------|-----------|------------------------------|---------------------------|
| Ja                                | Nein | Enthalten |                              |                           |