Beschlussvorlage

Nr. GR/004/2018

Aktenzeichen	621.4119	Datum: 20.12.2017
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für wichtige Angelegenheiten der Kernstadt	Vorberatung	18.01.2018	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	23.01.2018	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	30.01.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wiesental", 2. Änderung
hier: Beschluss der Offenlage

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wiesental 2. Änderung“ (ehemaliges Hallenbadareal).

Finanzielle Auswirkungen: **keine**

Sachverhalt:

Die Fläche des ehemaligen Hallenbadareals soll im Sinne der gesetzlich geforderten flächensparenden Innenentwicklung reaktiviert werden. Die Planung sieht ein gemischt genutztes Quartier vor. Dichte und Bebauung orientieren sich an der innerstädtischen Bebauung als Erweiterung des Stadtkerns. In der beabsichtigten Bebauung mit zwei Gebäudeteilen auf einem Tiefgaragensockel sollen im Erdgeschoss eine private Kindertagesstätte und eine Tagespflege für ältere Menschen sowie in den Obergeschossen Büroräume und 9 Wohneinheiten untergebracht werden.

Die maximale Gebäudehöhe wurde vom Vorhabenträger im Vorfeld mit der Luftfahrtbehörde abgestimmt. Der westliche Gebäudeteil wird auf 3 Vollgeschosse und der östliche auf 5 Vollgeschosse beschränkt. Zusätzlich wird ein Staffelgeschoss zugelassen.

Die einzige flächensparende Möglichkeit, Stellplätze für die geplanten Nutzungen unterzubringen, ist der Bau eines Tiefgaragengeschosses. Das Tiefgaragengeschoss wird städtebaulich zusammen mit dem Erdgeschoss als ein einziges Geschoss wahrgenommen. Entlang der Straße können weitere Stellplätze untergebracht werden. Diese sollen vorwiegend den Besuchern der Einrichtungen dienen.

Die Ausweisung der Bauflächen innerhalb der (noch) bestehenden Überflutungsflächen bedingt nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Abweichungsentscheidung im Baugenehmigungsverfahren, die eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich macht. Bis die Hochwassermaßnahmen am Ilvesbach abgeschlossen sind, soll daher das verloren gegangene Retentionsvolumen in der gegen eindringendes Wasser nicht abwehrbaren Tiefgarage ausgeglichen werden. Die Ausrichtung des Baukörpers erfolgt parallel zum Ilvesbach, so dass keine Barriere den Abfluss bei Hochwasser behindern kann.

Um Verkehrskonflikte zukünftig zu vermeiden, wird die Erschließung des Bauvorhabens nur entlang der nördlichen Gebietsgrenze zugelassen. Ein Teil des neuen Freibadplatzes wird als gemischte Verkehrsfläche vorgesehen, um die Erschließung des Wohnmobil-Stellplatzes rechtlich zu sichern.

Die Fläche des Wohnmobil-Stellplatzes wurde gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit besonderer Zweckbestimmung „Wohnmobil-Stellplatz“ festgesetzt. Er dient der Einrichtung von Transit- und Kurzreiseplätzen für Reisemobile. Sein prägendes Merkmal ist nicht die Erholung wie bei einem klassischen Campingplatz. Er befriedigt vielmehr die hohe Nachfrage der Nutzer nach einfachen, zentralen und innenstadtnahen Stellplätzen mit guter Anbindung an die Bundesautobahn A 6 und öffentliche Verkehrsmittel sowie an die örtlichen Infrastruktureinrichtungen.

Die bisherigen Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung und einzelnen schalltechnischen Berechnungen des Ingenieurbüros Krebs+Kiefer Fritz AG aus dem Bebauungsplanverfahren des größeren Plangebiets des Bebauungsplans „Wiesental 1. Änderung“ wurden Grundlage der Beurteilung der Umweltbelange und der Belange des Schallschutzes.

Auf eine vollumfängliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet, da in einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits erfolgt oder zulässig waren. Dennoch wurden die planbedingten Auswirkungen auf die Umwelt betrachtet.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG (Verbotstatbestände) kein Hindernis für die Umsetzung des Bebauungsplans „Wiesental 1. Änderung“ darstellt.

Es entstehen nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Grundwasser. Das im Geltungsbereich vorher bebaute und vorgenutzte Areal wird im Sinne des planungsrechtlichen Ziels des Vorrangs der Innenentwicklung reaktiviert. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Fläche werden von daher als nicht erheblich bewertet.

Ein schallschutztechnisches Gutachten untersucht sowohl die Lärmimmissionen der umgebenden Nutzungen auf das Plangebiet als auch die, die vom Wohnmobilstellplatz auf das Bauvorhaben einwirken. Im gesamten Plangebiet werden aufgrund der Schutzwürdigkeit der Nutzungen die Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß Beiblatt der DIN 18005-1 angesetzt. Das bedeutet tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Das Gutachten weist nach, dass durch Anlagenlärm (Gewerbegebiet, Wohnmobil-Stellplatz), Sportlärm (Freibad, Stadion, Tennisanlage), Freizeitlärm (Festplatz) und Fluglärm (Segelflugplatz) keine Immissionskonflikte zu erwarten sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden jedoch beim Verkehrslärm nachts deutlich mit 11 dB(A) (Bauvorhaben) bzw. 13 dB(A) (Wohnmobil-Stellplatz), jedoch nicht über der Erheblichkeitsschwelle zur Gesundheitsgefährdung (65 dB(A)), überschritten. Ursache sind die für 2025 von der Deutschen Bahn AG prognostizierten nächtlichen 6 Güterzüge (aktueller Stand 11.08.2015), obwohl es sich um eine eingleisige Ausweichstrecke der zweigleisigen Neckartalbahn handelt. Mit Inkrafttreten des Schienenlärmschutzgesetzes von 20.07.2017 (Verbot lauter Güterzüge) ist zudem eine deutliche Reduzierung der prognostizierten Lärmwerte zu erwarten. Es ist daher anzunehmen, dass der ermittelte Immissionskonflikt zukünftig weniger stark ausgeprägt sein wird als errechnet.

Im Sinne einer plausiblen Beurteilung und Abwägung hat deshalb der Lärmgutachter zusätzlich auf Grundlage der aktuellen Analysedaten der Deutschen Bahn AG (ohne Güterzüge) Berechnungen vorgenommen. Dabei werden nachts nur in unmittelbarer Nähe zum Bahndamm die Orientierungswerte um 5 dB(A) überschritten. Eine Überschreitung der Werte für den Wohnmobil-Stellplatz wird über einen kurzen Zeitraum des Aufenthalts der Nutzer als tolerierbar aufgefasst. Zudem kann dieser bei Belästigungen den Platz jederzeit verlassen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht realisierbar. Eine Lärmschutzwand entlang der Schienen beispielsweise müsste eine ausreichende Überstandslänge haben, um überhaupt pegelwirksam zu sein. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes wurde den Empfehlungen des Gutachters gefolgt und an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen festgesetzt.

Jörg Albrecht Oberbürgermeister	Tobias Schutz Dezernatsleitung	Sebastian Falke Amtsleiter

Anlagen:
1. Abgrenzungsplan
2. Vorhabenbezogener BP „Wiesental 2. Änderung“, Zeichnerische Festsetzung
3. Vorhabenbezogener BP „Wiesental 2. Änderung“, Textliche Festsetzungen
4. Vorhabenbezogener BP „Wiesental 2. Änderung“, Begründung
5. Artenschutzrechtliches Gutachten Teil 1 + Teil 2, Planungsbüro Plessing 14.08.2017 (aufgrund des Umfangs digital abrufbar im Bürger- und Gremieninformationssystem)
6. Schallschutztechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Krebs+Kiefer Fritz GmbH, 16.11.2017 (aufgrund des Umfangs digital abrufbar im Bürger- und Gremieninformationssystem)