

Federführendes Amt	Bau- und Planungsamt
Datum	13.03.2007

Beratungsfolge

Beschlussfassung

		Termin	Ja	Nein	Nichtteiln.
Ausschuss für Umwelt und Technik	öffentlich	27.03.2007			
Gemeinderat	öffentlich	24.04.2007			

Betreff:

**Bebauungsplan "Aischbühl", Gemarkung Mühlacker
- Vorentwurf**

Beschlussvorschlag: als Empfehlung an den Gemeinderat

1. Dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Aischbühl“ vom 6. März 2007, bestehend aus Lageplan und Begründung, wird zugestimmt. (Anlage 1 und 2)
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplan-Verfahren fortzuführen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Der Gemeinderat hat am 19.02.2002 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Aischbühl“ beschlossen. Im Dezember 2005 wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) als Erschließungsträger mit der Begleitung des Verfahrens beauftragt. Im April 2006 beriet eine aus Mitgliedern des Gemeinderats, der Verwaltung und externen Fachleuten zusammengesetzte Jury über die im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung eingereichten 3 Entwurfsarbeiten zum städtebaulichen Konzept. Die Arbeit von LEHEN drei Architekten und Stadtplaner, Stuttgart wurde hierbei einstimmig zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Hierbei wurde eine Überarbeitung dahin gehend angemahnt, die Erschließung auch der obersten Straße des Baugebiets über die Arnaudstraße und nicht wie im Entwurf vorgesehen über die Ludwigstraße zu realisieren. Der Gemeinderat schloss sich diesem Votum an.

Finanzielle Auswirkungen			
Personalkosten:		Haushaltstelle:	
Sachkosten:		Haushaltstelle:	
Kalk. Kosten:		Haushaltstelle:	

Auf Basis des überarbeiteten Entwurfs führte die WHS im Sommer/Herbst 2006 erste Gespräche mit den Grundstückseigentümern im Gebiet "Aischbühl". Der deutlich überwiegende Anteil der Eigentümer äußerte sich positiv zur Entwicklung des Gebiets und den hierbei geltenden Rahmenbedingungen (volle Kostentragung durch die Eigentümer, 40% Flächenbeitrag, weitgehende Vollzuteilung des Zuteilungsanspruchs). Einige wenige Eigentümer stehen dem Verfahren jedoch auch distanziert gegenüber bzw. lehnen dieses ab.

Den Eigentümern waren von der WHS in den Gesprächen Gesamterschließungskosten von ca. 90-95 €/m² Nettobauland genannt worden. Diese wurden von der WHS unter Einbeziehung einer Kostenschätzung des Tiefbauamtes ermittelt und im weiteren Verfahren sukzessive fortgeschrieben. Derzeit bewegen sich die Kosten für das Gesamtgebiet bei knapp unter 90 €/m², wobei die Frage der Beteiligung der Anlieger der Arnaudstraße, vor allem aber die Verteilung der Erschließungskosten zwischen den einzelnen Bauabschnitten (Ost/West) erhebliche Auswirkungen auf die Erschließungskosten/m² haben.

Eine Verkleinerung des Plangebiets von Westen her – wie von der Liste Mensch und Umwelt beantragt - wäre entwurfsseitig zunächst durch eine Verkürzung der beiden Stichstraßen denkbar. Eine Kostenreduzierung wäre hiermit jedoch nicht verbunden. Im Gegenteil würde eine Verkleinerung des Gebiets zu einer deutlichen Kostensteigerung für die verbleibenden Baugrundstücke führen, da die weit gehend unveränderten Fixkostenanteile für Lärmschutz, äußere Erschließung und Regenwasserbehandlung auf geringere Nettobaulandflächen zu verteilen wären.

Die ebenfalls auf Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs erarbeitete Voruntersuchung zum Lärmschutz kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5m ab Gleiskörper ein effektiver passiver Lärmschutz durch Fenster der Lärmschutzklasse IV erreicht werden kann. (Anlage 3, Karten 01-10) Diese verursachen gegenüber marktüblichen Fenstern geringfügige Mehrkosten. Da die hauptsächliche Lärmbelastung durch den überwiegend in den Nachtstunden zu erwartenden Güterverkehr auf der Schiene entsteht, ist in den Tagstunden eine lärmarme Nutzung der Gartenbereiche möglich. In 2 m Höhe ist der Orientierungswert der DIN 18005 an der neuen Bebauung überall eingehalten. In 5 m Höhe ergibt sich nur bei den 2 untersten Gebäuden eine Überschreitung. Bei diesen beiden Gebäuden wird der Orientierungswert an der Südostfassade überschritten. Das Problem könnte sich verschärfen, wenn man an dieser Stelle das Gelände auffüllt und damit die Gebäude noch stärker aus dem Schallschatten heraus kommen.

Zur Sitzung wird Wüstenrot mögliche Erschließungskostenverteilungsvarianten erläutern, einschließlich einer, bei der der Lärmschutz nur vom Westteil getragen wird.

Auf Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Enzkreis im Rahmen des Scoping-Termins im Februar 2007 werden im Zeitraum von März – Juli 2007 ergänzend zum bereits vorliegenden ornithologischen Gutachten weitere Untersuchungen zum Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen durchgeführt. Mit Vorliegen der vollständigen Untersuchungsergebnisse kann dann voraussichtlich nach der Sommerpause im Rahmen der Entwurfsberatungen eine umfassende naturschutzrechtliche Würdigung erfolgen.

In der Sitzung wird Wüstenrot eine Fortschreibung des Zeit- und Kostenplans vorstellen.

Abicht