

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Im Steiner Pfad, Abschnitt I“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten
- Änderung/Teilung des vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a. in die Abschnitte I und II
- Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 2001

Änderungs-/Teilungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB 2001

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 21.12.2004 die Änderung bzw. Teilung des vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes in die Abschnitte I und II beschlossen. Der vorgesehene Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Im Steiner Pfad, Abschnitt I“ mit örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem abgedruckten Vorentwurf.

Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung

In seiner Sitzung vom 21.12.2004 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes, Abschnitt I, mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 2001

Unterrichtung/Informationen über die bzw. Darstellung der Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung und der örtlichen Bauvorschriften

a) Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan „Im Steiner Pfad, Abschnitt I“ ist Teil der in der 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten Siedlungserweiterung im südwestlichen Teil der Kernstadt Bretten. Neben dem Bauabschnitt 1 wird es einen Bauabschnitt 2 geben, der in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt wird. Parallel zu diesen beiden Abschnitten ist die Entwicklung eines weiteren Bebauungsplanes vorgesehen, dessen Ziel es ist, das Planungsrecht zur Herstellung einer Straßentrasse zur Rechbergklinik zu erhalten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Steiner Pfad, Abschnitt I“ wird wie folgt abgegrenzt:

Im Osten grenzt das Gebiet unmittelbar an die bereits bebauten Bereiche „Im Brückle“ sowie „St. Johann“ an. Für beide Gebiete existieren rechtskräftige Bebauungspläne mit den Bezeichnungen „Im Brückle“ sowie „Beim St. Johannes Kirchle/Im Steiner Pfad“. Während das Plangebiet „Im Steiner Pfad“ unmittelbar an die Abgrenzung „Beim St. Johannes Kirchle/Am Steiner Pfad“ herangeführt wird, kommt es bei der Abgrenzung gegenüber dem Plangebiet „Im Brückle“ zu einer geringfügigen Überlappung. Dort ersetzt zukünftig der Bebauungsplan „Im Steiner Pfad“ einen kleinen Teil des bisherigen Plangebiets „Im Brückle“. Der Überlappungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 875 m² und erstreckt sich auf einen bebauten Bereich zwischen der Straße „Im Brückle“ und der Straße „Am Steiner Pfad“. Im Süden stellt die südliche Grenze des Feldweges Flst.Nr. 3127/1 sowie die südliche Grenze der Flst.Nr. 3136 und 3120 die Abgrenzung dar. Nach Westen wird das Gebiet durch die Feldwege Flst.Nr. 3198 und 2963 abgegrenzt. Die nördliche Grenze erfährt das Gebiet durch den Feldweg Flst.Nr. 2962/1. Im nordöstlichen Teil wird das Gebiet im Übergang zur Straße „Im Brückle“ einen kleinen Teil des Parkplatzgrundstück Flst.Nr. 2997 einbeziehen. Das Gebiet umfasst damit eine Fläche von 9,53 ha. Das Plangebiet ist zum heutigen Zeitpunkt überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um ein topographisch bewegtes Gelände mit Höhenunterschieden von bis zu 15 m. Das Areal ist überwiegend kleingliedrig strukturiert. Acker, Wiesen und Obstbaum bestandene Wiesen wechseln sich ab. Im westlichen, oberen Teil des Plangebiets befinden sich auch zwei eingezäunte Gartengrundstücke. Im unteren, direkt an das Wohngebiet „St. Johann“ angrenzenden Teil wurde vor Jahren ein Spiel- und Bolzplatz für das vorhandene Wohngebiet angelegt, der insgesamt sehr gut angenommen wird. Durch das Gebiet führt in Ost-West-Richtung ein Feldweg, der als Wegeverbindung von der Siedlung in die freie Landschaft für die Naherholung Bedeutung hat. Die Stadt Bretten benötigt für ihre weitere Entwicklung auch in der Kernstadt ein neues Wohngebiet, nachdem die letzte größere Wohngebietsentwicklung im Bereich der „Kupferhölde“ mittlerweile mehr als 10 Jahre zurückliegt und dort der Großteil der entstandenen Bauplätze bebaut ist. Da in der Kernstadt Bretten nicht nur der Wohnbaulandbedarf aus der Eigenentwicklung zu befriedigen ist, sondern auch der aus Zuzügen abgeleitete Bedarf, soll der bestehenden Nachfrage mit dem Einstieg in den 1. Abschnitt des im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebiets „Im Steiner Pfad“ begegnet werden. Um der aktuellen Nachfrage gerecht zu werden, ist speziell die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in Form von freistehenden Gebäuden, Doppel- und Reihenhäusern geplant. Damit wird in dem geplanten Gebiet eine Baustruktur geschaffen, wie sie in ähnlicher Form im direkt benachbarten Wohngebiet „St. Johann“ bereits existiert. Die städtebauliche Konzeption geht von einer niedrig geschossigen Wohnbebauung aus, die sich westwärts an das bestehende Wohngebiet „St. Johann“ anlehnt. Dabei wird der hier geplante Bauabschnitt I über die Straße „Im Brückle“ von Außen erschlossen. Die Innenerschließung erfolgt über zwei Straßenäste, die zum Zeitpunkt der Realisierung des Bauabschnitts II zu einem Ring geschlossen werden.

Die Feinerschließung des Gebiets funktioniert über verkehrsberuhigte Bereiche, die die beiden Straßenäste miteinander verbinden. Verlängert wird auch die Straße „Im Steiner Pfad“, die einen Ringschluss zur Straße „Im Brückle“ erfährt. Insgesamt ist eine Straßenrandbebauung vorgesehen, deren Ausrichtung zum überwiegenden Teil in Nord-/Südrichtung erfolgt, was die Möglichkeit der Nutzung von Sonnenenergie begünstigt. Durch das Gebiet verlaufen zwei öffentliche Grünverbindungen, die direkte Wegeverbindungen vom Siedlungsbestand zum Außenbereich sicherstellen. Zum einen handelt es sich um eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung, die eine Wegeverbindung von der Straße „Im Steiner Pfad“ in Richtung Landschaftsschutzgebiet Rechberg herstellt und damit die heute bereits vorhandene Verbindung für Naherholungssuchende sicherstellt. Diese Grünverbindung trifft an ihrem östlichen Ende auf eine Grünverbindung, die in Nord-Süd-Richtung ausgelegt ist und eine Wegeverbindung in Richtung des geplanten Freizeitgebiets sicherstellt. Nördlich des Zusammentreffens dieser beiden Grünverbindungen öffnet sich der Freiraum und schließt den vorhandenen Bolz- und Spielplatz im Anschluss an das Wohngebiet „St. Johann“ ein. Nördlich der Straße „Im Steiner Pfad“ setzt sich dieser Grünzug in Richtung Innenstadt fort. An seiner West- und Nordseite wird das Gebiet von einer Straßentrasse begrenzt, die den Verkehr der Siedlungsbereiche zwischen der Rechbergklinik und dem Wohngebiet „St. Johann“ zum überörtlichen Verkehrsnetz in Richtung K 3568 ableitet. Um Konflikte zwischen dieser Verkehrsstrasse und dem anschließenden Wohngebiet zu minimieren, ist zwischen Wohngebiet und Straßentrasse ein begrünter Lärmschutzwall vorgesehen. Mit diesem begrünten Wall erfährt das Wohngebiet gleichzeitig auch eine intensive Randeingrünung gegenüber der freien Landschaft, die im nördlichen Anschluss als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Die Anlage der Gebiets internen Grünzüge sowie die Strukturierung und Bepflanzung der privaten Freiflächen führt zu einer insgesamt stark wirkenden Durchgrünung des Wohngebiets. Dies hat positive Wirkungen auf die landschaftliche Einbindung des Wohngebiets und hebt die Wohnqualität. Das Maß der baulichen Nutzung wird so angelegt, dass eine städtebauliche Dichte von rund 80 Einwohnern pro Hektar erreicht wird.

b) Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtlichen Bauvorschriften erlassen. Aufgrund der topographischen Situation und der niedrigen Gebäudehöhe sind es vor allem die Dachformen, die Dachfarben und die Größe und Gestalt von Dachaufbauten, die das Erscheinungsbild von der Landschaft her bestimmen. Dem entsprechend werden Festsetzungen zur Form der Dächer, Neigung der Dachflächen, Farben der Dachdeckungsmaterialien und Größe von Dachaufbauten getroffen. Ansonsten soll den Bauherren möglichst viel Spielraum bei der Dachgestaltung gelassen werden, besonders im Hinblick auf die Nutzung von Solarenergie, aber auch um eine zeitgemäße architektonische Formensprache zu ermöglichen. Im hügeligen Gelände hängt die Nutzbarkeit der nicht bebauten Grundstücksflächen von der Möglichkeit ab, Terrassierung vornehmen zu können. Die Festsetzungen sollen erreichen, dass dies möglich ist und gleichzeitig verhindern, dass hohe Stützmauern oder Böschungen das Ortsbild verunstalten und Nachbargrundstücke beeinträchtigen. Das Straßenbild innerhalb des Gebietes wird wesentlich durch die sogenannten Vorgartenflächen bestimmt. Besonders bei Reihenhäusern werden die Flächen oft als Stellflächen für Abfallbehälter etc. genutzt. Um das Straßenbild zu verbessern, werden Festsetzungen für die Gestaltung dieser Flächen getroffen. Die Breite der Erschließungsstraßen im Baugebiet wurden auf ein geringst mögliches Maß reduziert. Dadurch wird Bauland eingespart und die Erschließungskosten werden niedriger gehalten. Dies führt aber auch dazu, dass im öffentlichen Straßenraum trotz der Anlage von einseitigen Parkstreifen entlang der beiden Haupteerschließungsstraßen nur wenig Stellplätze vorhanden sind. Diese sollen nur den Besucherverkehr abdecken. Der Bedarf der Bewohner ist ausschließlich auf den Grundstücken zu decken. Es ist deshalb erforderlich die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festzusetzen.

Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften haben die Bürger/Einwohner die Möglichkeit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung u.a. zu äußern und die zu erörtern. Ferner ist die Möglichkeit gegeben, Einsicht in den gebilligten Vorentwurf u.a. zu nehmen. Die Möglichkeit der Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 04.04.2005 bis 15.04.2005 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 413 und 420.
Bretten, 31.03.2005
Bürgermeisteramt Bretten