

Öffentliche Bekanntmachung

2. Änderung des Bebauungsplanes „Sperbelhecke“, Gemarkung Ruit

- Änderungsbeschluss/Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB
- Billigung des Vorentwurfs mit Begründung einschließlich Umweltbericht
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 21.03.2006 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sperbelhecke“, Gemarkung Ruit, beschlossen. Der vorgesehene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem abgedruckten Vorentwurf. Diese Bekanntmachung ergeht gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB.

Billigung des Vorentwurfes mit Begründung

In seiner Sitzung vom 21.03.2006 hat der Gemeinderat den Vorentwurf zur 2. Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Unterrichtung/Informationen über die Ziele und Zwecke der Planänderung u.a. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sperbelhecke“ ist das Grundstück Flst.Nr. 3086 mit einer Fläche von 1.212 m² als Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wurde nie gebaut, weil die Angrenzer aus dem alten Baubestand vehement gegen einen Spielplatz an dieser Stelle waren. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage im rückwärtigen Bereich für einen Spielplatz wenig geeignet. Ein Spielplatz an dieser Stelle würde die Wohnruhe der angrenzenden Grundstücke stark beeinträchtigen.

Das Grundstück stellt sich zur Zeit als Wiese mit einigen Obstbäumen dar, über die ein ca. 3 m breiter asphaltierter Weg zur Trafostation führt. Das Grundstück ist an einen Angrenzer verpachtet, der es als Spielgelände für seine Kinder nutzt und dafür die Wiese kostenlos mäht.

Seit über 30 Jahren ist das Grundstück nicht bestimmungsgemäß genutzt. Eine andere Nutzung (z.B. eine Wohnbebauung) war bislang auch nicht möglich. Hiergegen wehrte sich der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 3085, der für die Zufahrt zur Trafostation einen Streifen von 3 m Breite an die Stadt verkauft hat. Der Eigentümer ist inzwischen verstorben. Die bauliche Nutzung brach liegender Grundstücke im Innenbereich hat Vorrang vor der Erschließung neuen Baulandes im Außenbereich. Da das Grundstück nicht ohne Konflikte seiner ursprünglich geplanten Nutzung zugeführt werden kann, ist es städtebaulich sinnvoll hier eine Wohnbebauung zu ermöglichen. In dem Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit eine Ersatzfläche für einen Spielplatz festzusetzen.

Der Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung sieht vor, das Grundstück wie alle Baugrundstücke im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Für das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise werden die Festsetzungen übernommen, die für die angrenzenden Grundstücke gelten. D.h. ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl 0,35, Geschossflächenzahl 0,35 und offene Bauweise. Diese geringe bauliche Dichte ist mit den nachbarlichen Belangen vereinbar. An das zukünftige Baugrundstück grenzen ringsum Gartenflächen an. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die angrenzenden Grundstücke wenig Verschattung erhalten. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt 3,5 m.

Für das Baugrundstück werden ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher sowie Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Sie dienen der Verringerung und dem Ausgleich des durch die Bebauungsplanänderung ausgelösten Eingriffs in die Funktionen des Naturhaushalts. Die Erschließung des Spielplatzgrundstückes erfolgt über einen 3 m breiten und ca. 20 m langen öffentlichen Weg. Der asphaltierte Weg führt weiter über das Spielplatzgrundstück bis zur Trafostation. Die Wegefläche soll abgetrennt und als privates Grundstück bei der Stadt bleiben. Die Festsetzung einer öffentlichen Wegefläche ist nicht sinnvoll, da eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit nicht mehr erforderlich ist. Für das neue Baugrundstück und für die Stadtwerke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Als Ersatz für die bisherige Zugänglichkeit zu den Gartenflächen der Grundstücke Flst.Nr. 3082, 3083 und 3088 über das Spielplatzgrundstück wird zugunsten dieser Grundstücke ein Geh- und Fahrrecht zur Pflege der Gartenflächen festgesetzt.

Das im Innenbereich liegende Grundstück, das im Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt ist, soll durch einen Bebauungsplanänderung einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Bebauung im Innenbereich besitzt gegenüber der Alternative von Erschließung im Außenbereich Vorrang.

Eine weitere Alternative wurde geprüft: Im Baulückenkataster von 10/2005 sind in Ruit noch 26 kartierte Baulücken vorhanden. Sie stehen jedoch dem freien Markt nicht zur Verfügung. Weitere alternative Lösungen wurden nicht untersucht.

Voraussichtliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung:

Boden

Im Zuge der Bebauung wird Boden ausgehoben, abgeschoben, verlagert, abgefahren und versiegelt. Mit der Versiegelung geht der Boden als Standort und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbrochen. Selbst wenn der Boden nach der Baumaßnahme wieder aufgeschüttet wird, ist das ursprüngliche Bodengefüge nicht wieder herzustellen. Auf den Flächen, auf denen keine direkte Eingriffe in das Bodengefüge vorgenommen werden, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit Baumaschinen.

Wasser

Kann das Regenwasser nicht mehr im ursprünglichen Maße versickern bzw. verdunsten so fließt es oberflächlich ab oder gelangt über die Kanalisation wieder schnell der Vorflut zu und trägt bei entsprechenden Regenereignissen zur Hochwasserbelastung bei. Dieses Problem hat sich in den letzten Jahren deutlich verschärft. Durch die Versiegelung von Boden wird die Grundwasserneubildung verringert.

Klima

Das ursprüngliche Kleinklima der derzeitigen Nutzung wird sich durch die Bebauung verändern. Bedingt durch die Bebauung wird sich die Luftfeuchtigkeit verändern, da sich Baukörper bei Sonneneinstrahlung stärker aufheizen als die Umgebung (Hausgärten, Grünflächen). Besonders an heißen Sommertagen kann dies zu einer Belastung führen.

Arten und Biotope

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich des Grünzugs (festgesetzte Grünfläche – Spielplatz) überbaut. Der vorherrschende Biotopkomplex (Streuobstwiese) wird aufgegeben. Bedingt durch die geplante Bebauung wird der Bestand an Streuobstbäumen innerhalb der Baugrenze und in unmittelbarer Nachbarschaft der Baugrenze sowie die Wiese auf magerem Standort kaum zu erhalten sein.

Landschaftsbild/Mensch/Erholung

Durch die geplante Bebauung verkleinert sich der vorhandene Grünzug. Der vorhandene Baumbestand wird durch die geplante Bebauung (Baugrenzen) kaum zu halten sein. Das Landschaftsbild wird sich von der gegenüberliegenden Talseite nicht als Grünfläche sondern als Bebauung darstellen.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die bebauungsplanrechtliche Festsetzung öffentliche Grünfläche – Spielplatz aufgehoben, dadurch entfällt im Planänderungsgebiet der Spielplatz.

Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit bzw. Gelegenheit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planänderung u.a. zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist Gelegenheit gegeben, Einsicht in den gebilligten Vorentwurf mit Begründung zu nehmen.

Die Möglichkeit der Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 03.04.2006 bis 18.04.2006 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 414 und 420.

Bretten, 30.03.2006

Bürgermeisteramt Bretten