

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Brunnenstube“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten;

- Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB 2007
- Billigung des vorläufigen Entwurfes des Bebauungsplanes u.a. mit Begründung
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB 2007 und § 74 Abs. 7 LBO

Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. im beschleunigten Verfahren

In seiner Sitzung vom 27.03.2007 hat der Gemeinderat der Stadt Bretten die Aufstellung des o.a.

Bebauungsplanes u.a. im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB 2007 beschlossen.

Der o.a. Bebauungsplan u.a. wird somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Diese Bekanntmachung ergeht gem. § 13a Abs. 3 BauGB 2007

Billigung des vorläufigen Entwurfes u.a. mit Begründung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 27.03.2007 den vorläufigen Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB 2007 und § 74 Abs. 7 LBO

Unterrichtung/Informationen über die bzw. Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung u.a.

Bebauungsplanung:

In der Kernstadt und in den Kernstadt nahen Ortsteilen besteht weiterhin große Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Besonders nachgefragt werden Bauplätze mit fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt. Das Plangebiet ist ca. 800 m von der Fußgängerzone in der Innenstadt und ca. 300 m vom Bahnhof entfernt. Unmittelbar benachbart sind die Einzelhandelszentren Diedelsheimer Höhe und Westliche Melanchthonstraße.

Grundschule und Kindergarten in Diedelsheim sind ca. 1.000 m entfernt. Das geplante Wohngebiet soll auch dazu beitragen die Auslastung und damit den Erhalt dieser Einrichtungen im Ortsteil Diedelsheim zu sichern.

Das Plangebiet dient der Innentwicklung, der Vorrang vor der Zersiedelung der Landschaft eingeräumt wird und der Erschließung von Wohnbauflächen in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum und zu wichtigen Versorgungseinrichtungen.

Durch seine Nähe zu den zuvor genannten Infrastruktureinrichtungen, wegen seiner Höhenlage mit Blick über die Stadt und seiner südexponierten Hanglage eignet sich das Gebiet sehr gut für eine Wohnbebauung.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 4,8 ha. Darin enthalten ist die Fläche des Lärmschutzwalles entlang der B 35 und die Talmulde mit zwei Quellen. Die Talmulde soll als Park und Spielplatz mit durch die Quellen gespeisten offenen Wasserflächen angelegt werden.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 3,3 ha.

Entlang der Friedrich-List-Straße im Osten sollen in Anlehnung an die benachbarte Bebauung drei- bis viergeschossige Gebäude zugelassen werden. Den Hang aufsteigend zum westlichen Ende des Gebietes soll sich die Gebäudehöhe und die Bebauungsdichte verringern. Außer entlang der Friedrich-List-Straße sind nur zweigeschossige Gebäude zulässig, im westlichen und höchstgelegenen Teil des Gebietes nur als Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Wohnungen je Gebäude. Damit wird auch die Verkehrsbelastung im Innern des Gebiets verringert.

Vorgesehen sind Bauplatzflächen von 180 m² (Reihenhäuser) bis 600 m². Die überwiegende Anzahl der Bauplätze soll Flächen von 450 m² bis 500 m² haben. Auf rund 2,5 ha Nettobauland können so um die 60 Bauplätze entstehen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m², die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als zulässig.

Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch das Vorhaben nur gering beeinträchtigt. Seltene Pflanzen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Flächen der zukünftigen Baugrundstücke und Straßen sind jetzt überwiegend Ackerflächen (Maisacker) und Kleingärten, die z.T. intensiv mit Hütten bebaut sind. Die Wiesenflächen mit Obstbäumen werden zu einem großen Teil als öffentliche Grünfläche erhalten. Neue Lebensräume entstehen auf dem bereits errichteten Lärmschutzwall, der gerade in Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund Bretten mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde.

Mit den Wiesenflächen und Bäumen, die bleiben, dem an das Gebiet direkt angrenzenden Biotop (Straßenböschung) und dem bis zur Durchführung der Bauarbeiten bereits bewachsenen Lärmschutzwall

bleiben den im Gebiet vorkommenden Tieren ausreichend Lebensräume erhalten. Die öffentlichen Grünflächen inkl. Lärmschutzwall nehmen 30 % der Gebietsfläche ein.

Die zukünftigen Hausgärten ersetzen die jetzt vorhandenen Lebensräume der Schrebergärten.

Durch die Bebauung mit Häusern und Straßen werden ca. 25 % des Plangebiets versiegelt werden. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen insbesondere bezüglich seiner Versickerungsfähigkeit und der Grundwasseranreicherung bleibt gering.

Das Wasser der im Gebiet vorkommenden Quellen wird bislang in einer Rohrleitung aus dem Gebiet geführt. Zukünftig wird sich das Wasser unterhalb der Quellen in einer flachen Mulde ausbreiten können und wird dann über einen naturnahen offenen Graben bis zum Rand des Gebietes geleitet.

Eine Belastung der Luft ist durch das Baugebiet in dem Maße zu erwarten, wie dies von relativ locker bebauten und durchgrünten Gebieten üblich ist.

Für das örtliche Klima hat das Plangebiet keine Bedeutung. Durch den großen Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen, Straßenbäume und offene Wasserflächen ist eine Verschlechterung des bestehenden Zustandes nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung des an allen Seiten von Bebauung umgebenen Gebiets nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet wird es durch die Gestaltungsmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen und den Straßen zu einer Verbesserung des Ortsbildes kommen.

Für den Mensch stellt das Baugebiet keine Beeinträchtigung dar. Es werden Bauplätze geschaffen in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt, dem Bahnhof und dem Einzelhandelsschwerpunkt von Bretten.

Vor Verkehrslärm von der B 35 wird das Gebiet durch den bereits ausgeführten Wall und eine im Zusammenhang mit der Erschließung zu bauende Wand geschützt. Die Lärmschutzwand muss aus topographischen Gründen auf dem Straßengrundstück (oberhalb der Böschung) errichtet werden. Die Stadt wird mit dem Baulastträger eine entsprechende Vereinbarung abschließen.

Die verloren gehenden Erholungsfunktionen für wenige in den Schrebergärten werden durch Erholungsmöglichkeiten für viele in der öffentlichen Grünfläche ersetzt.

Der Verlust an Gartenflächen für den Gemüseanbau soll durch Ausweisung eines Kleingartengebietes an anderer Stelle kompensiert werden.

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt, abgesehen vom Verlust der Gartenhütten, die aber allesamt von geringem Wert sind.

Örtliche Bauvorschriften:

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtlichen Bauvorschriften erlassen. Aufgrund der topographischen Situation sind es vor allem die Höhe der Gebäude, die Dachfarben und die Größe und Gestalt von Dachaufbauten, die das Erscheinungsbild von der Landschaft her bestimmen. Dem entsprechend werden Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen, Farben der Dachdeckungsmaterialien und Höhe 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. Besondere Dachformen werden deshalb nicht vorgeschrieben.

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 Breiten 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 außer den geplanten Stellplätzen keine weiteren Parkmöglichkeiten entlang der Erschließungsstraßen vorhanden sind. Die ausgewiesenen Parkplätze 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 Bebauungsplanes u.a. hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit bzw. Gelegenheit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planung u.a. zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist Gelegenheit gegeben, Einsicht in den gebilligten vorläufigen Entwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu nehmen.

Die Möglichkeit der Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 10.04.2007 bis 24.04.2007 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten. Zimmer 414 und 420.

Bretten, 05.04.2007

Bürgermeisteramt Bretten