

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Am Brettener Weg „ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen;

- Änderung/Erweiterung und Reduzierung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a.
- Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Änderung/Erweiterung und Reduzierung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a.
Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 26.2.2008 die Änderung/Erweiterung und Reduzierung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes „Am Brettener Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Die Grundstücke Flst.Nrn. 1776 und 1777 werden in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes u.a. einbezogen; die Grundstücke Flst.Nrn. 1757/1, 1763/9 teilweise und 1766 teilweise werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Für den künftigen Geltungsbereich ist der abgedruckte Abgrenzungsplan (neu) maßgebend.

Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht

In seiner Sitzung vom 26.2.2008 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

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

Bebauungsplanung:

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Gölshausen westlich der von Bretten nach Gölshausen führenden Eppinger Straße und wird über diese sowie die Sudetenstraße erschlossen. Bezogen auf die bestehende Siedlung Gölshausen befindet sich das geplante Gebiet südwestlich der gesamten Bebauung und damit auch südwestlich des bestehenden Wohngebietes „Spitaläcker“.

Das Gebiet hat eine Fläche von knapp 1,5 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Kernstadt nahen Ortsteil Gölshausen besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Mit dieser Wohngebietsentwicklung soll überwiegend der aus Gölshausen resultierende Eigenbedarf an Baugrundstücken befriedigt werden. Darüber hinaus sollen entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes, der Gölshausen als Siedlungsschwerpunkt ausweist, auch Zuzüge in den Ortsteil ermöglicht werden, z.B. von im Industriegebiet Beschäftigten, die derzeit mangels vorhandener Bauplätze noch auswärts wohnen und zu ihrer Arbeitsstelle in Gölshausen pendeln müssen. Die letzte größere Wohngebietsentwicklung im Bereich „Schreiberle“ liegt mittlerweile bereits 15 Jahre zurück. Das Gebiet ist zwischenzeitlich vollständig bebaut und wurde im Jahr 2001 durch eine kleine Abrundung ergänzt, durch die drei weitere Bauplätze entstanden sind. Davon sind zwei Plätze bebaut und für den dritten Bauplatz liegt bereits ein Bauantrag vor.

Zwar sind aktuell in Gölshausen noch 11 Baulücken vorhanden, aufgrund der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und dem fehlenden Baugebot in alten Baugebieten sind die Baugrundstücke aber faktisch dem Markt entzogen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes auf der Grundlage der freiwilligen Baulandumlegung kann die Stadt Bretten für junge Familien erschwingliche Baulandpreise und Bauverpflichtungen durchsetzen.

Mit diesem Wohngebiet soll in Gölshausen der nachweisbare Bedarf an Bauplätzen für frei-stehende Einzel- und Doppelhäuser gedeckt werden. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss ist bereits am 11.11.2003 vom Gemeinderat der Stadt Bretten gefasst worden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Es ist das städtebaulich-gestalterische Ziel, ein maßvoll verdichtetes kleines Wohngebiet zu schaffen. Das Baugebiet soll vorwiegend jungen Familien die Errichtung von freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. von Doppelhaushälften / Doppelhäusern und in einem Teilbereich auch von Reihenhäusern ermöglichen. Es sollen voraussichtlich 23 Bauplätze mit Größen zwischen 200 m² und 600 m² geschaffen werden. Mit dem geplanten Wohngebiet soll auch erreicht werden, dass die in Gölshausen vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bestehen bleiben, insbesondere sollen die Auslastungen von Kindergarten und

Grundschule erhalten und gesichert werden. Die durch den Regionalplan vorgegebenen Dichtewerte sind mit den örtlichen Gegebenheiten in Einklang zu bringen. Durch die Ortsrandlage und gleichzeitige Lage am Hang hat das geplante Wohngebiet auch eine Fernwirkung auf das Landschaftsbild. Eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes soll vermieden werden durch

- eine intensive Bepflanzung des neuen westlichen Ortsrandes mit Bäumen und Sträuchern,
- eine Eingrünung des neuen südlichen Ortsrandes und des östlichen Gebietsrandes durch Hecken und Sträucher,
- eine den gewünschten Dichtewerten ergänzende angemessene Durchgrünung des Baugebietes und
- eine höchstens zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern ergänzt durch Reihenhäuser in einem Teilbereich.

Die aus diesen Vorgaben ermittelten Dichtewerte von ca. 34 Wohneinheiten / ha bzw. 79 Einwohnern / ha entsprechen den Zielsetzungen der Regionalplanung sowie der Flächennutzungsplanung (unter der Voraussetzung einer Bezugnahme auf das Nettobauland + erforderliche Verkehrsflächen). Im Regionalplan ist Gölshausen als Siedlungsbereich ausgewiesen. In Siedlungsbereichen von Mittelzentren soll eine Einwohnerdichte von 80 Einwohnern pro Hektar angestrebt werden.

3.2 Alternativen

Als alternative Siedlungsfläche käme das im Südosten von Gölshausen liegende Gebiet „Knittlinger Berg“ in Betracht, das sowohl im Regionalplan als möglicher Bereich für eine Siedlungserweiterung dargestellt als auch im FNP 2005 als zukünftige Baufläche eingetragen ist. Dieses Gebiet könnte für die Siedlungsentwicklung von Gölshausen dann angegangen werden, wenn die Eigentümer der Flächen im Gebiet „Am Brettener Weg“ nicht zur Mitwirkung an einer freiwilligen Baulandumlegung bereit sind. Derzeit ist aber eine Entwicklung des Gebietes „Knittlinger Berg“ nicht vorgesehen, da ein Eigentumserwerb einer gewerblichen Bestandsimmobilie im direkt angrenzenden Bereich als wichtige Voraussetzung für eine sinnvolle Gebietsentwicklung bisher nicht realisiert werden konnte. Da die Gebietsfläche aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes darüber hinaus aufgrund des vorhandenen Obstbaum- und sonstigen Gehölzbestandes Bedeutung hat und sich innerhalb des Gebietes auch zwei Biotop befinden, wird diese Wohngebietsentwicklung, mit der in einen naturräumlich wertvolleren Bereich als „Am Brettener Weg“ eingegriffen würde, derzeit nicht favorisiert.

3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Von dem neuen Wohngebiet geht für die umgebenden Nutzungen kein wesentliches Störpotential aus. Auch von den bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen ist umgekehrt keine das Wohnen beeinträchtigende Störung zu erwarten. Das früher in der Eppinger Straße durch die erhebliche Verkehrsbelastung vorhandene Störpotential ist nach Aufhebung ihrer Bundesstraßenfunktion Ende des Jahres 2003 nicht mehr vorhanden. Bei der Eppinger Straße handelt es sich nun um eine kommunale Hauptstraße, in der auch Umgestaltungsmaßnahmen in der Ortsmitte bereits durchgeführt wurden. Die neue Trasse der B 293 Umgehung von Gölshausen liegt westlich des Gebietes in einem Abstand von ca. 400 m. Durch diese Bundesstraße sind für das neue Wohngebiet keine Störungen zu erwarten. Positiv kann sich die Ausweisung des Gebietes auf die Verkehrsbelastung in der Oberdorfstraße auswirken. Diese Straße hatte bisher die alleinige Erschließungsfunktion für das bestehende Gebiet „Spitaläcker“, das jetzt auch von der Eppinger Straße über das neu geplante Wohngebiet erreicht werden kann. Der Verkehr in der Oberdorfstraße wird daher voraussichtlich abnehmen. Voraussichtliche Auswirkungen des Plangebietes auf den derzeitigen und späteren Umweltzustand werden im Umweltbericht dargestellt.

3.4 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird daher ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es werden nur Wohngebäude zugelassen. In diesen sind auch Räume für freie Berufe zulässig. Weitere Nutzungen würden wegen der geringen Größe des Gebietes zu einer nicht vertretbaren Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen und können daher nicht zugelassen werden.

3.5 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung einer maximal 2- geschossigen Bebauung i.V.m. Obergrenzen für Wand- und Firsthöhen wird eine in Bezug auf den umgebenden Bestand und die Ortsrandlage angemessene Höhenentwicklung erreicht. Für das Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Damit bleibt die festgelegte GRZ unter der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze. Grund für diese niedrigere Festsetzung ist eine angestrebte Reduzierung der versiegelten Flächen. Für die vorgesehene ein- bis zweigeschossige Bebauung bei durchschnittlich ein bis zwei Wohnungen pro Grundstück wird die Geschossflächenzahl auf den Wert 0,6 festgelegt. GRZ und GFZ wurden so festgesetzt, dass die im Regionalplan für Gölshausen vorgesehene Einwohnerdichte von 80 Einwohnern pro Hektar bei der geplanten Bauweise, den vorgesehenen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Verkehrserschließung erreicht werden können.

3.6 Bauweise

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den oben genannten städtebaulich-gestalterischen Zielen und der typischen Siedlungsstruktur von Gölshausen.

3.7 Äußere und innere Verkehrserschließung

Die Hauptanbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz wird über die Eppinger Straße erfolgen. Das neue Wohngebiet wird auch erreichbar sein über die Sudetenstraße. Die gebietsinterne Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,5 m und beidseitigen Gehwegen mit jeweils 1,5 m Breite verläuft von der Eppinger Straße in westlicher Richtung und verzweigt sich nach ca. 80 m. Zum einen führt die Straße nun geradeaus in Richtung Sudetenstraße, zum anderen in südlicher Richtung bis zum Gebietsrand, wo sie in eine Wendeanlage mündet. Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Straße zur Erschließung des Wohngebiets „Auf dem Bergel“ in südlicher Richtung weitergeführt werden. Die gewählte Breite der Erschließungsstraße und der Ausbau mit beidseitigen Gehwegen entspricht ihrer Funktion als Wohn- und Sammelstraße. Im Straßenraum sind 10 Besucherparkplätze vorgesehen, die jeweils parallel zur Straße angeordnet sind. Um sicherzustellen, dass die Parkplätze nicht durch Grundstückszufahrten unbrauchbar gemacht werden, werden Zufahrtsverbote erlassen. Der vorhandene Feldweg, der quer von Ost nach West durch das Gebiet verläuft, wird in Richtung Norden so verlegt, dass rechteckige, gut geschnittene Bauplätze gebildet werden können. Der Weg liegt im Gebiet mit einer Breite von 4 m zukünftig über einer Kabeltrasse, in der die Stadtwerke Bretten 2003 bereits Leitungen (Wasser- und Niederspannungsleitungen sowie Steuerkabel und 80 m Gasleitung von der Eppinger Straße aus) in Richtung des Hochbehälters II „Feller“ verlegt haben und die somit auch nach Realisierung des Gebietes zugänglich sind. Weiter wird der Weg in südlicher Richtung auf den bestehenden Feldweg geführt, so dass die westlich des neuen Wohngebietes liegenden Acker- und Wiesenflächen wie bisher erreicht werden können. Die Einbindung des Baugebietes „Am Brettener Weg“ in das örtliche Fußwege- und Radroutennetz ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Eine Radwegeverbindung besteht sowohl in Richtung Bretten als auch in Richtung Industriegebiet Gölshausen und Bauerbach.

Sehr gut ist die Einbindung in das ÖPNV-Netz. Die S-Bahn-Haltestelle der Stadtbahnlinie S4 Achern - Baden-Baden - Karlsruhe - Bretten - Heilbronn (- Öhringen) liegt vom geplanten Gebiet ca. 450 m entfernt.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das Netz der örtlichen Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung ist unproblematisch, da die in der Eppinger Straße und Sudetenstraße vorhandenen Leitungen lediglich bis in das geplante Baugebiet verlängert werden müssen. Die Abwasserbeseitigung soll im Mischsystem erfolgen. Dabei werden die anfallenden Abwässer des südlichen Gebietsteils in Richtung Eppinger Straße abgeführt, die des nördlichen Gebietsteils in Richtung Sudetenstraße. Da insbesondere der in der Sudetenstraße vorhandene Kanal mit seiner Dimensionierung für den Anschluss des neuen Gebiets nicht ausreicht, ist auf den privaten Grundstücken der Bau von Zisternen mit gedrosseltem Abfluss für die Ableitung des auf Dachflächen und allen versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers erforderlich.

3.9 Grünordnung und Landschaftspflege

Zur Durchgrünung und Gestaltung des Baugebietes werden im Bereich der Besucherparkplätze sowie im Bereich der Wendeanlage insgesamt 8 großkronige Bäume gepflanzt. Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes und zur Eingrünung des westlichen und südlichen Ortsrandes sind auf den Baugrundstücken entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen und teils auch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen Pflanzgebote festgesetzt. Die Bepflanzung dieser Flächen mit standortgerechten Hecken und Sträuchern sowie das zusätzliche Gebot, dass heimische Laubbäume auf den privaten Grundstücken anzupflanzen sind, dient der gestalterischen Gliederung des Baugebietes und der Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas. Sämtliche Pflanzmaßnahmen sind Teil der innerhalb des Baugebietes statt-findenden Ausgleichsmaßnahmen. Am westlichen Gebietsrand wird als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft eine Fläche ausgewiesen, auf der teils Obstbäume stehen, die erhalten werden sollen, teils sollen ergänzend Obstbäume gepflanzt werden. Im Eingangsbereich des Gebietes an der Eppinger Straße wird eine kleine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier können bei Bedarf auch 5 oder 6 weitere öffentliche Besucherparkplätze angelegt werden. Am nördlichen Gebietsrand wird auf Wunsch des Eigentümers von Flurstück Nr. 3356 eine 5 m breite private Grünfläche ausgewiesen, die er auch erwerben möchte.

Örtliche Bauvorschriften:

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften erlassen, die auch der Anbindung des neuen Wohngebietes an die angrenzende bauliche Struktur in der Ortslage von Gölshausen dienen.

Aufgrund der topographischen Situation sind es vor allem die Höhe der Gebäude, die Dachfarben sowie die Größe und Gestalt von Dachaufbauten, die das Erscheinungsbild des Baugebietes in der Landschaft bestimmen. Dem entsprechend werden Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen, Dachformen, Farben der Dachdeckungsmaterialien und Höhe und Gestalt 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. Daher werden alle Dachformen zugelassen.

Das Straßenbild innerhalb des neuen Gebietes wird wesentlich durch die sogenannten Vorgartenflächen und deren Umzäunungen bestimmt. 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.

Durch den geringen Verkehrsflächenanteil im Gebiet werden die Erschließungskosten 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 2 Stellplätze je Wohnung festzusetzen. Es sind unabhängig voneinander nutzbare PKW-Stellplätze anzulegen, um das Rangieren in dem kleinen Wohngebiet weitgehend zu vermeiden.

b) Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des o.a. 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 Vorentwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht zu nehmen.

Die Möglichkeit der Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 10.3.2008 bis 28.3.2008 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 420 und 421.

Bretten, 06.03.2008

Bürgermeisteramt Bretten