

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“, bisher „In den Gräben“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach;

- Änderung der Bezeichnung des künftigen Bebauungsplanes u.a.
- Änderung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a.
- Billigung des vorläufigen Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Änderung der Bezeichnung des künftigen Bebauungsplanes u.a.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2008 die Änderung der Bezeichnung des künftigen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Bebauungsplan trägt mit sofortiger Wirkung die Bezeichnung „Beim Weiherbrunnen“.

Änderung (Erweiterung) des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a.

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 26.02.2008 die Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes „Beim Weiherbrunnen“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der künftige Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes umfasst nunmehr die Gesamtfläche aller Grundstücke zwischen der verlängerten Rosenstraße im Norden, dem Landschaftsschutzgebiet im Süden, der bestehenden Bebauung der Rosenstraße im Westen und dem Bahndamm im Osten.

Für den künftigen Geltungsbereich ist der abgedruckte vorläufige Entwurf des o.a. Bebauungsplanes maßgebend.

Billigung des vorläufigen Entwurfes des o.a. Bebauungsplanes u.a. mit Begründung

In seiner Sitzung vom 26.02.2008 hat der Gemeinderat 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 und § 74 Abs. 7 LBO

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

1. Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In Bauerbach stehen keine freien Bauplätze in den Neubaugebieten Pabstberg und Wolfsgrube mehr zur Verfügung. Baulücken in den älteren Gebieten kommen nur gelegentlich auf den Markt. Um jungen Familien auch weiterhin ermöglichen zu können, in ihrem Heimatort zu bauen, soll hier ein Wohngebiet mit ca. 21 Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser erschlossen werden.

Das geplante Wohngebiet soll auch dazu beitragen die Auslastung und den Erhalt von Kindergarten und Grundschule zu sichern.

1.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche im übrigen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Am 24.04.07 beschloss der Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Gräben“. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 26.02.2008 in „Beim Weiherbrunnen“ geändert. Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Es ist ein ca. 30 m tiefer Streifen entlang der Südseite der verlängerten Rosenstraße, der vier bis fünf Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser ermöglichen würde.

Es gibt jedoch mehrere Gründe, den Bebauungsplan entgegen der Darstellung in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss nicht in dieser Abgrenzung aufzustellen.

Erstens: In der Rosenstraße liegt kein Abwasserkanal. Über einen Kanal in der Rosenstraße zu entwässern wäre auch ungünstig, weil die Baugrundstücke tiefer liegen als die Rosenstraße. Es soll im Trennsystem entwässert werden. Das Oberflächenwasser soll zum Bach im Süden des Baugebietes geleitet werden. Der Kanal, in den das Brauchwasser geleitet werden kann liegt auch im Süden des Baugebietes. Bei einer Bebauung in der vorgesehenen Abgrenzung müssten die Abwasserkanäle quer durch die Gärten der Baugrundstücke, d.h. auf Privatgelände geführt werden. Die Kanäle wären für Wartungs- oder Reparaturarbeiten mit Maschinen später nicht mehr zugänglich.

Zweitens: Die bestehenden Grundstücke liegen nicht parallel zur Rosenstraße, sondern ziehen von dort nach Süden und sind 90 m bis 110 m tief. Für eine Bauplatzreihe entlang der Rosenstraße werden höchstens 30 m gebraucht. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass alle Grundstückseigentümer bereit wären

nur entsprechende Teilflächen ihrer Grundstücke zu veräußern. Die Stadt kann aber auch nicht die Grundstücke ganz und damit mehr als die dreifache der jetzt benötigten Fläche kaufen und mit der Vorfinanzierung den Haushalt auf unbestimmte Zeit belasten.

Drittens: Die trapezförmige und gekrümmte Fläche in der bisher vorgesehenen Abgrenzung ergäbe ungünstig zugeschnittene Baugrundstücke, die den Flächenverbrauch erhöhen würden.

Es wurde deshalb die Gesamtfläche aller Grundstücke zwischen der verlängerten Rosenstraße im Norden und dem Landschaftsschutzgebiet im Süden, der bestehenden Bebauung der Rosenstraße im Westen bis zum Bahndamm im Osten überplant. Innerhalb dieser Fläche können ca. 21 Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser gebildet werden. (Der Verweis auf Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser dient hier nur als Vergleichsmaßstab und nicht bereits als planerische Festsetzung.) Bei der Erschließung des Gebietes wäre eine Abschnittsbildung in zwei etwa gleiche Teile (Ost und West) grundsätzlich möglich. Dies wird hier jetzt nicht empfohlen. Mit einer entsprechenden Entscheidung kann bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gewartet werden.

Die Abweichung der Abgrenzung von der Darstellung im Flächennutzungsplan stellt kein Problem dar. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a (2) 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Das Entwicklungskonzept zeigt die geordnete und sinnvolle städtebauliche Entwicklung auf. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfordert kein Änderungsverfahren.

2. Planinhalt

2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Baugebiet soll in erster Linie jungen ortsansässigen Familien die Errichtung freistehender Ein- oder Zweifamilienhäuser ermöglichen. Es soll ein mäßige bauliche Verdichtung mit genügend Freiflächenanteil auf Grundstücken mit Flächen zwischen 300 m² und 600 m² erzielt werden.

Die zukünftige wohnbauliche Entwicklung soll sich auf die Innenentwicklung konzentrieren. Die ständige flächenmäßige Ausbreitung bei der Siedlungsentwicklung soll gestoppt werden. Neue Wohnungen sollen vor allem in den Ortszentren, in fußläufiger Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen entstehen. Von der Mitte des Plangebiets beträgt die Entfernung Luftlinie ca. 100 m zur Grundschule und zum Kindergarten ca. 400 m.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vornehmlich dem Wohnen dienen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es werden nur Wohngebäude zugelassen. In diesen sind auch Räume für freie Berufe zulässig. Die sonstigen Nutzungen können wegen der geringen Größe des Gebietes und der (zumindest anfänglich) eingeschränkten verkehrlichen Erschließung (siehe 3.5) nicht zugelassen werden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend der Errichtung von Wohngebäuden mit Hof- und Gartenflächen für junge Familien dienen. Mit einer GRZ von 0,3 und einer GF von 0,6 kann eine bauliche Dichte von ca. 80 Einwohnern je ha Bruttobauland erreicht werden.

2.4 Bauweise

Für das Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den zuvor dargelegten städtebaulichen Zielen und der für Bauerbach typischen Siedlungsstruktur.

2.5 Innere und äußere Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet wird zunächst an die Rosenstraße angebunden. Die Rosenstraße ist stellenweise sehr eng, besonders im Einmündungsbereich in die Brunnenstraße. Auf längere Sicht wird diese verkehrliche Erschließung nicht ausreichen. Außerdem sollte ein Baugebiet eine zweite äußere Erschließung für den Fall haben, dass eine Straße gesperrt werden muss.

In einem Entwicklungs- und Nachverdichtungskonzept für das Gebiet zwischen Bürgerstraße, Brunnenstraße und Rosenstraße (Obere Wiesen und Krautgärten), das in Verbindung mit dem Vorentwurf erarbeitet wurde, ist dargestellt, wie das Gebiet an die Bürgerstraße angebunden werden kann. Bis zum Bau dieser Straße ist eine Notzufahrt zum Gebiet nur über Feldwege möglich.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden. Die Stadtbahnlinie führt direkt am Gebiet entlang. Zur Haltestelle sind es etwa 100 m.

Die innere Erschließung erfolgt durch 5,5 m breite Straße mit beidseitigen Gehwegen. Dies entspricht der Funktion dieser Straßen als Wohn- und Sammelstraßen.

Abwasser

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird in den Verbandssammler DN 300 geleitet, der an der südwestlichen Ecke bis direkt an das Plangebiet heranführt. Das Niederschlagswasser wird in den Bauerbach geleitet werden, der etwa 30 m vom südlichen Rand des Gebietes verläuft.

Strom und Wasser

Die Versorgung mit Strom und Wasser erfolgt durch Anschluss an das örtlichen Netz in der Rosenstraße.

3. Umweltbelange

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt oder zu erwarten. Gebiete nach § 1 (6) 7.b BauGB sind nicht betroffen.

Durch die so direkt wie möglich in Ost-West- oder Nord-Süd-Richtung geführten Erschließungsstraßen können alle Gebäude genau oder mit einer Abweichung von höchstens 15° nach Süden orientiert werden. Es gibt keine Vorschriften bezüglich Dachformen und Firstmöglichkeiten. Damit gibt es keine Einschränkungen bezüglich der Nutzung von Sonnenenergie.

3.1 Auswirkungen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² (hier ca. 3.300 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.

Seltene Pflanzen und Tiere sind im Plangebiet nicht bekannt.

Die Flächen der zukünftigen Baugrundstücke und Straßen sind jetzt intensiv genutzte Ackerflächen. An zwei Seiten wird das Plangebiet von intensiv bewachsenen Böschungen eingerahmt. An den anderen Seiten grenzen Hausgärten, Wiesen und Ackerflächen an. Die wertvollen Lebensräume liegen außerhalb des Gebietes. Es wird deshalb keine Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt erwartet. Nach der Besiedlung wird sich durch die Hausgärten die Lebensraumvielfalt erhöhen.

Durch die Bebauung mit Häusern und Straßen können bis zu 58 % des Plangebietes versiegelt werden. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser wird in den nahen Bauerbach geleitet. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, insbesondere der Versickerungsfähigkeit und Grundwasseranreicherung bleibt gering und ist angesichts der geringen Fläche des Gebietes nicht bedenklich.

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

Für das örtliche Klima hat das Plangebiet keine Bedeutung. Luftströme können durch die zukünftige Bebauung nicht beeinträchtigt werden, da die Gebäude die hohen Böschungen, die das Gebiet im Norden und Osten einrahmen nicht überschreiten werden. Durch die mäßige bauliche Dichte und den großen Anteil an privaten Grünflächen entstehen keine großen Aufheizungsflächen, die das Kleinklima bemerkenswert beeinflussen könnten.

Auf das Landschaftsbild wird die zukünftige Nutzung keine negativen Auswirkungen haben. Durch den hohen Bahndamm, der das Plangebiet vom Außenbereich trennt, ist eine Fernsicht auf das Gebiet kaum möglich.

3.1.2 Auswirkungen auf den Menschen

Für den Menschen stellt das Baugebiet keine Beeinträchtigung dar. Es werden Bauplätze vornehmlich für junge Familien in fußläufiger Entfernung zu Schule, Kindergarten und Stadtbahnhaltestelle geschaffen. Erholungsfunktionen gehen nicht verloren.

Auf das Gebiet können Immissionen ausgehend von der Stadtbahnlinie und der südwestlich des Plangebiets gelegene Kleintierzuchtanlage einwirken. Durch die von der auf einem hohen Damm am Gebiet vorbeiführenden Stadtbahnlinie gehen jedoch keine Lärmemissionen aus, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Von der Mitte des Plangebietes bis zur Kleintierzuchtanlage beträgt die Entfernung ca. 150 m. Die geringste Entfernung beträgt 50 m. Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Lärm oder Gerüche sind nicht zu erwarten.

3.1.3 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt.

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.

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 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 vorläufigen Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu nehmen.

Die Möglichkeit/Gelegenheit zur Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 10.03.2008 bis 28.03.2008 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 414 und 420.

Bretten, 06.03.2008

Bürgermeisteramt Bretten