

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	23.06.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	108/2020
Bebauungsplan "Südliche Hügellandstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig; - Aufstellungsbeschluss/Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO - Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das im beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellte Gebiet der Gemarkung Bretten auf der Grundlage der im Sachverhalt dargestellten Zielsetzungen. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften trägt die Bezeichnung „Südliche Hügellandstraße“.
2. Der o.a. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf zum o.a. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu erarbeiten und zur Billigung einzubringen.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Ortschaftsrat Büchig	Vorberatung	18.06.2020				
Gemeinderat	Entscheidung	23.06.2020	Ö			

Sachdarstellung

Das künftige Bebauungsplangebiet setzt sich aus insgesamt vier Flurstücken zusammen (Flstk. Nrn. 728/1, 728/2, 728 und 731/1). Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt 5382 m² auf.

Derzeit findet sich auf dem Flurstück 728/1 im Bestand eine gewerbliche Nutzung und auf dem Flurstück 728/2 eine Wohnnutzung. Die beiden anderen Grundstücke sind unbebaute Grünflächen.

Für das Flurstück mit der Nummer 728/1 wurden bereits in der Vergangenheit mehrfach Bauvoranfragen gestellt, die auch in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr behandelt wurden. Innerhalb dieser Bauvoranfragen sollte das bisher gewerblich genutzte Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Diese Bauvoranfragen beinhalteten Konzepte für eine Bebauung durch mehrere Reihen- und Doppelhäuser, Einfamilien- und/oder Mehrfamilienhäuser. Diese fügten sich allerdings bislang nur zum Teil in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

In diesen Ausschusssitzungen kristallisierte sich heraus, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet die sinnvollste Möglichkeit darstellt, das Gebiet innerhalb des vorhandenen Bestandes in Büchig weiter zu entwickeln.

Das Flurstück mit der Nummer 728/1, das mit einer Größe von 3839 m² das größte Grundstück im Plangebiet ist, wurde im vergangenen Jahr veräußert.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das Grundstück eventuell wieder auf dem Markt, denn es gibt mindestens zwei neue Interessenten, die die Verwaltung informiert haben, dass sie das Grundstück erwerben und einer Wohnnutzung bzw. einer kombinierten Wohn- und Gewerbenutzung zuführen wollen. Von einem Interessenten liegt bereits eine Bauvoranfrage zur Bebauung dieses Grundstückes vor, welche allerdings voraussichtlich nicht positiv beschieden werden kann, da sich das neue Bauvorhaben nicht in die vorhandene nähere Umgebung einfügt.

Der Bereich stellt sich derzeit als unbeplanter Innenbereich dar und ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Um hier als Stadt zukünftig steuernd in die städtebauliche Entwicklung dieses kleinen Quartiers eingreifen zu können und eine attraktive Ausgestaltung der Grundstücke zu gewährleisten, soll nun für die innerhalb des Abgrenzungsbereichs gelegenen Grundstücke ein Bebauungsplan erstellt werden. Dadurch soll eine schonende städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden, die sich an dem Rahmen der Umgebungsbebauung orientiert.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll für den Bereich um das Grundstück mit der Flurstücksnummer 728/1 ein bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, der eine Nachverdichtung ermöglicht, welche sich an dem vorhandenen Bestand in der Hügellandstraße orientiert und diesen fortsetzt sowie ergänzt.

Durch den Bebauungsplan soll in dem Bereich ein allgemeines Wohngebiet entstehen, welches vornehmlich dem Wohnen dienen soll. Ergänzende, nicht störende Nutzungen sind möglich.

Es sollen mehrere Bautypologien in Form von freistehenden Einzelhäusern, Doppel- und eventuell auch Mehrfamilienhäusern möglich sein. Es soll auch eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden. Die zukünftige Höhe der Gebäude sowie deren Geschossigkeit sollen sich an dem rund um das Gebiet vorkommenden Bestand orientieren.

Die Erschließung des Gebietes ist über einen Anschluss an die Hügellandstraße in Form einer Stichstraße vorgesehen. Diese soll an ihrem Ende durch eine Einbahnstraßenregelung an den am westlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Weg angeschlossen werden. Dadurch kann an dieser Stelle auf einen Wendehammer verzichtet werden, welcher für die Müllentsorgung oder Feuerwehrezufahrt notwendig wäre.

Bebauungsplanänderungsverfahren

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der, sofern die weiteren Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zur Aufstellung gelangen kann.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt 0,53 ha.

Bei einer unterstellten maximalen zukünftigen Baulandfläche von 24.000 m² und einer zukünftigen GRZ von max. 0,4 entsprechend der Obergrenze der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet liegt die zulässige Grundfläche im Plangebiet mit 2.152,8 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Durch den o.a. Bebauungsplan u.a. wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen; es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO sind erfüllt.

Der aufzustellende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften soll die Bezeichnung „Südliche Hügellandstraße“ tragen und ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit einer zukünftig insgesamt zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschl. der naturschutz- bzw. bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt. Unberührt hiervon bleibt jedoch die Verpflichtung, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen bzw. die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Ferner ist in einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung bzw. über einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu ermitteln und zu bewerten, ob die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt sind oder nicht.

Sollte sich indes ein Investor finden, dessen Konzept befürwortet werden kann, ist es auch möglich, den Bebauungsplan durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu ersetzen, wenn der Investor bereit ist diesen Bebauungsplan zu erstellen.

Was die zeitliche Abwicklung dieses Bebauungsplanverfahrens angeht, so ist diese auch abhängig von möglichen Investoren und deren Vorstellungen. Ist in absehbarer Zeit kein Investor vorhanden, so hat sich die Erarbeitung des Bebauungsplans in den gesamten Kanon der abzuwickelnden neuen Bebauungsplanverfahren und erforderlichen Änderungsverfahren bestehender Bebauungspläne einzufügen. Als nächster Schritt ist in einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung / artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) zu ermitteln und zu bewerten, ob die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt sind oder nicht. Dies kann aufgrund des fortgeschrittenen Frühjahrs (und auch der voll ausgebuchten Kapazitäten der einschlägigen Fachgutachter) nicht mehr in diesem Jahr, sondern im Frühjahr 2021 erfolgen. Daran schließt sich das weitere Bebauungsplanverfahren an.

Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Bretten

In seiner Sitzung am 06.11.2018 hat der Gemeinderat baulandpolitische Grundsätze als Grundlage für die Schaffung von neuem Planungsrecht für wohnbauliche Entwicklungen und Richtlinien zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus sowie deren Inkrafttreten zum 01. Januar 2019 beschlossen.

Um eine größere Anzahl von preisgünstigen Wohnungen in Bretten kurz- bis mittelfristig erreichen zu können, sind Vorhabenträger nach den baulandpolitischen Grundsätzen dazu

verpflichtet, bei der Entstehung von neuem Planungsrecht für den Wohnungsbau zu einem gewissen angemessenen Anteil auch preisgünstige Wohnungen zu errichten.

Die genaue Prüfung der Anwendbarkeit der baulandpolitischen Grundsätze erfolgt im weiteren Verfahren vor dem Hintergrund des bisher schon nutzbaren Baulandes, anhand der konkreten Planung sowie anhand der künftigen Bebauungsplanfestsetzungen.

Dieser TOP wird im Ortschaftsrat Büchig vorberaten. Über das Ergebnis der Beratung im Ortschaftsrat wird in der Sitzung informiert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Abgrenzungsplan Bebauungsplan „Südliche Hügellandstraße“
- Abgrenzungsplan mit FNP Bebauungsplan „Südliche Hügellandstraße“
Abgrenzungsplan mit Luftbild Bebauungsplan „Südliche Hügellandstraße“