

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten 	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	28.07.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	137/2020
13. Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten; - Billigung des Entwurfes zur dreizehnten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung - Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur dreizehnten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der vorliegenden Fassung.
2. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Hinweis:

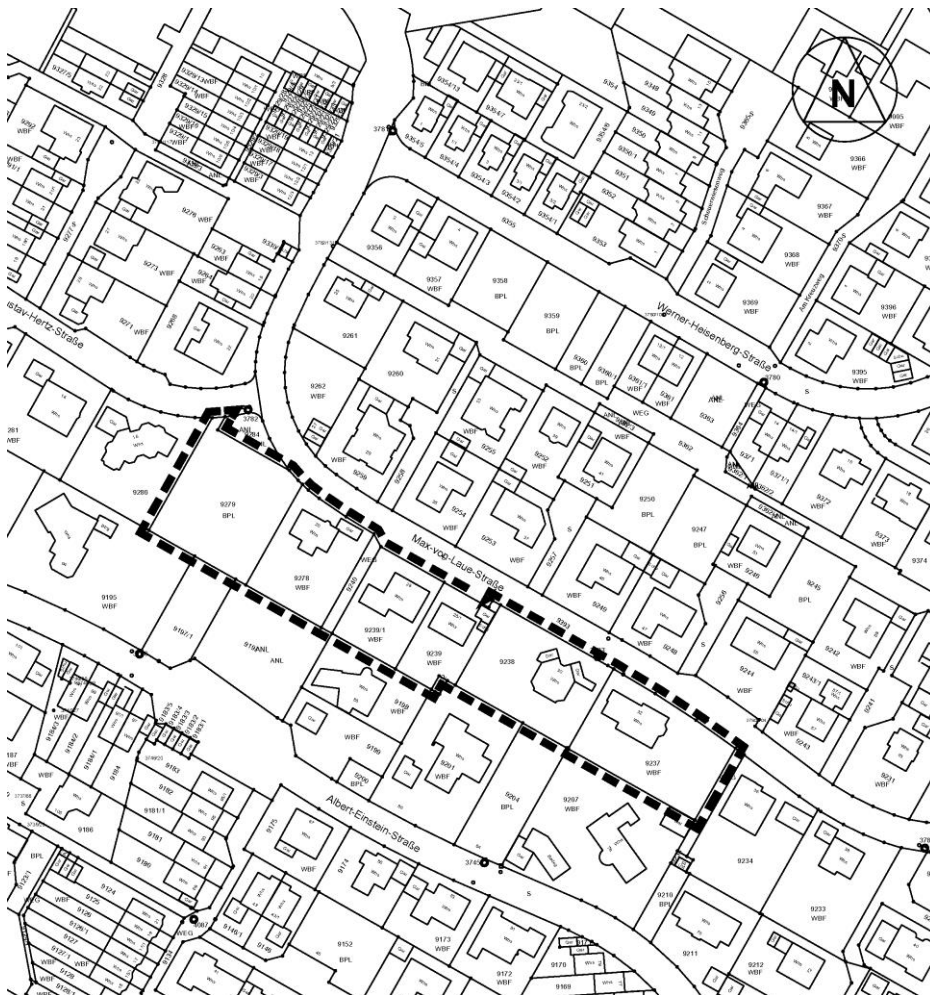
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	28.07.2020	Ö			
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	08.07.2020				
Gemeinderat	Vorberatung	03.03.2020				
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	04.02.2020				

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.03.2020 gem. § 21 Abs.1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wanne III, 13. Änderung“ beschlossen. Ferner wurde vom Gemeinderat die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen. Der o.a. Bebauungsplan ist somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB freigestellt.

Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet nach § 74 LBO erlassen werden. Über die örtlichen Bauvorschriften soll u.a. Einfluss auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen genommen werden.



Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten auf sechs sehr großen Grundstücken im Wohngebiet „Wanne III“ erweitert werden.

Der Bebauungsplan „Wanne III“ stammt ursprünglich aus dem Jahr 1981 und wollte für den Bereich der Bebauungsplanänderung ursprünglich Einfamilienhäuser mit einem großen Anteil an Garten und Freifläche. Entsprechend wurden die Grundstücke in diesem Bereich aufgeteilt und im Vergleich relativ kleine Baufenster geschaffen.

In Bretten herrscht derzeit eine große Nachfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauflächen. Durch diese Bebauungsplanänderung ist es möglich, dieser Nachfrage in kurzer Zeit begegnen zu können, indem auf den sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindlichen Grundstücken die bestehenden Festsetzungen geändert werden, um hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen, welche zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Die Grundstücke weisen im Durchschnitt Größen von ca. 1100 m² auf. Durch die Änderungen, primär der Anpassung der Baufenster, können hier Möglichkeiten der Innenentwicklung geschaffen werden.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Ziel der 13. Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“ ist es, die Potentiale der innerhalb der Abgrenzung liegenden Grundstücke zu nutzen. So soll durch die Änderung der Bauweise eine weitere Bautypologie ermöglicht werden. Zurzeit sind lediglich Einzelhäuser auf den Flächen zulässig. In Zukunft sollen ebenfalls Doppelhäuser realisierbar sein.

Weiterhin werden die Baufenster auf den Grundstücken in ihrer horizontalen Ausdehnung vergrößert. Damit wird die Möglichkeit geschaffen die Grundstücke einer weiteren Bebauung zugänglich zu machen. Bisher gibt es für jedes Grundstück ein eigenes Baufenster, welches in der Regel mittig auf dem Grundstück platziert ist. In Zukunft sollen die Baufenster straßenbegleitend bis zu den Grundstücksgrenzen reichen.

Da sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ein Leitungsrecht befindet, wird festgesetzt, dass dieses nicht durch Nebenanlagen, Garagen oder Carports überbaut werden darf.

Ergänzend dazu wurden Festsetzungen getroffen, welche die Bebaubarkeit der Grundstücke vereinfachen und gleichzeitig die vorhandenen Möglichkeiten erweitern sollen.

So wurde der Fußmesspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe verändert. Bisher wurde hierfür das vorhandene natürliche Gelände heran gezogen. In anderen Bebauungsplänen hat sich gezeigt, dass diese Methode teilweise nicht eindeutig genug ist, da das Gelände der Baugrundstücke nicht unveränderlich ist und keinen fixen Punkt darstellt. Daher wurde hier für die Ermittlung der maximalen Traufhöhe das Straßenniveau gewählt. Dieses ist unveränderlich und ist daher als Referenzpunkt deutlich besser geeignet.

Gleichzeitig wurde auch die straßenseitige (bergseitige) Traufhöhe angepasst. Ursprünglich lag diese bei 3,5 m. Im Rahmen der Bearbeitung der Bebauungsplanänderung stellte sich heraus, dass diese Wandhöhe bei keinem der in dem Änderungsgebiet vorkommenden Gebäude eingehalten werden konnte und dementsprechend Befreiungen erteilt wurden. Um hier eine deutlich bessere Nutzbarkeit des Ober- oder Untergeschosses als Vollgeschoss zu gewährleisten, wird die maximale bergseitige Traufhöhe auf 4,5 m erhöht. Die talseitige Wandhöhe wird nicht verändert und bleibt bei 5,50 m bezogen auf den neuen Fußmesspunkt. Die Ermittlung der Firsthöhe bleibt hier zu der ursprünglichen Festsetzung unverändert. Diese entspricht weiterhin der Summe aus der bergseitigen Wandhöhe plus einem Wert von maximal 4,3 m.

Zusätzlich wurde die Festsetzung bezüglich Dachaufbauten überarbeitet. So wurde die bisher festgelegte Länge von 30% der Dachlänge auf 50 % erhöht und zusätzlich weitere Festsetzungen bezüglich der Höhe und der Position von Dachaufbauten festgesetzt. Weiterhin sollen nun auch Zwerchgiebel zulässig sein, wenn diese sich architektonisch in die Gesamtplanung des Hauses einfügen.

Weiterhin wurde die Anzahl der maximalen Wohneinheiten pro Grundstück gestrichen, so dass in Zukunft mehr als zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Im Gegenzug wurde die Stellplatzverpflichtung angepasst. Vor der dreizehnten Änderung war 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefordert. Diese wurde nun auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit angehoben, um dem wachsenden Parkdruck entgegen zu wirken.

Die Stellung der Garagen und Carports wurde im Zuge der Bebauungsplanänderung ebenfalls angepasst. Diese sind nun im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Bei Eckgrundstücken entlang öffentlicher Wege und Straßen müssen diese aus straßenbautechnischen Gründen einen Abstand von mindestens 50 cm einhalten.

Um zeitgleich eine ökologische Aufwertung des Gebietes sicherzustellen, ist zudem festgesetzt, dass Flachdächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von 0 bis 7 Grad nur dann zulässig sind, wenn diese mindestens extensiv begrünt sind. Sollten keine Flachdächer gewünscht sein, sind auch geneigte Dächer mit derselben Dachneigung wie die Hauptbaukörper zulässig. Ferner ist die Festlegung der Vorgartenzone konkretisiert worden, sodass keine Steingärten zulässig und auch das Ausbringen von Rindenmulch oder ähnlichen Materialien nicht mehr zulässig sind.

Bebauungsplanänderungsverfahren

Die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 und 3 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO; der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet. Seitens der Verwaltung ist vorgesehen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB zu vollziehen.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung soll die Beteiligung der von der Bebauungsplanung u.a. berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO vollzogen werden.

Artenschutz

Bei der Entwicklung des Bebauungsplanes „Wanne III, 13. Änderung“ dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen. Die Beachtung des speziellen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. In einer Relevanzprüfung sind dabei die potentiell betroffenen Arten zu untersuchen, Verbotstatbestände und ggf. naturschutzfachliche Ausnahmetatbestände festzuhalten. Das Büro Elke Wonnenberg, Karlsruhe, hat die artenschutzrechtliche Potentialanalyse für das Plangebiet vorgenommen und den als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet (Stand: Juni 2020).

Die Gutachterin kam darin zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich unbedenklich ist, so lange keine Gehölzrodungen während der Vogelbrutsaison durchgeführt werden.

Weitere Erläuterungen zum Plangebiet sind in der beigefügten Begründung enthalten, auf die hiermit verwiesen wird.

In der heutigen Sitzung gilt es den von der Verwaltung erarbeiteten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu billigen, damit das weitere Verfahren nach den Vorgaben des BauGB und der LBO vollzogen werden kann.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister