

<b>Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff</b>		Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>	
<b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>			
Sitzungsdatum:	23.07.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	<b>140/2019</b>
<p><b>Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten;</b>  <b>- Vorlage und Behandlung der während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der während der Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen</b>  <b>- Billigung des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung</b>  <b>- Beschluss der erneuten und beschränkten öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs u.a. und die erneute 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</b></p>			

### Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen/Äußerungen sowie die hierzu vorgelegten Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt diese. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen werden, wie im Sachverhalt dargestellt, zurückgewiesen.
2. Der Gemeinderat billigt den geänderten Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung unter Berücksichtigung der im Sachverhalt dargestellten Änderungen und Ergänzungen in der vorliegenden Fassung.
3. Der Gemeinderat beschließt 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 die erneute und beschränkte öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs u.a. des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange unter der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

### 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	09.04.2019	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung	23.07.2019	Ö			

## Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09. April 2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten, gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Ferner wurde vom Gemeinderat die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach beschlossen.

Weiterhin wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung durch den Gemeinderat gebilligt.

In Vollzug dieses Beschlusses lag der Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 26. April 2019 bis 27. Mai 2019 zur Einsicht öffentlich aus. Die für die öffentliche Auslegung erforderliche öffentliche Bekanntmachung erfolgte fristgerecht bzw. wurde im Amtsblatt vom 17. April 2019 vollzogen.

Gem. § 4a Abs. 1 Satz 1 BauGB wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung, der Entwurf zur ersten Änderung des o.a. Bebauungsplanes sowie die Begründung zusätzlich ab 17. April 2019 auf der Internetseite der Stadt Bretten eingestellt. In der öffentlichen Bekanntmachung vom 17. April 2019 im Amtsblatt der Stadt Bretten wurde hierauf ausdrücklich hingewiesen.

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit sechs Stellungnahmen abgegeben/Äußerungen gemacht. Diese Stellungnahmen sind in der Anlage beigefügt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen (beigefügte Abwägungstabelle Öffentlichkeit).

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der von der Bebauungsplanaufstellung möglicherweise berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vollzogen. Mit Schreiben vom 23. April 2019 wurden insgesamt 26 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände um Stellungnahme zum Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit Begründung gebeten.

Bis zum Ende der Beteiligungsfrist haben 11 Behörden u.a. eine Stellungnahme abgegeben bzw. Äußerungen gemacht. Diese 11 Stellungnahmen bedürfen einer Behandlung durch den Gemeinderat, sind beigefügt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen (beigefügte Abwägungstabelle TÖB).

Aus rein datenschutzrechtlichen Gründen wurden personenbezogene Angaben o.ä. in der Abwägungstabelle Öffentlichkeit geschwärzt. Ansonsten wurden die eingegangenen Stellungnahmen komplett und ohne jegliche Änderungen in die beiden Abwägungstabellen eingefügt.

Ferner wurde mit Schreiben vom 25. April 2019 die Beteiligung der von der Bebauungsplanaufstellung möglicherweise berührten Fachbereiche der Verwaltung vollzogen. Von zwei Fachbereichen der Verwaltung wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ sollen die Nutzungsstruktur des bestehenden Quartiers definiert und die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs geschaffen werden. Flächenpotentiale zur Nachverdichtung sollen genutzt und Wohnraum geschaffen werden.

Der (überarbeitete) Entwurf des o.a. Bebauungsplanes wurde wie folgt geändert:

Auf Anregung seitens der Öffentlichkeit wurden im südwestlichen Bereich des Plangebietes zwei Baufenster geändert. Es handelt sich um das Baufenster an der Melanchthonstraße und das nördlich davon liegende Baufenster; beide überbaubaren Bereiche liegen westlich des neu geplanten Verbindungswegs, über den die Bertholdstraße und die Melanchthonstraße zukünftig fußläufig miteinander verbunden werden sollen.

Die beiden Baufenster wurden im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf so erweitert, dass die größten vorhandenen Gebäude auf den betroffenen Flurstücken nicht zerschnitten sind, sondern nun komplett oder zumindest allergrößtenteils darin liegen.

Weiterhin wurde auf Anregung der Öffentlichkeit die Bebauungsplanfestsetzung zu Stellplätzen, Carports und Garagen geändert. Bislang sah der Bebauungsplan bezüglich Stellplätzen, Carports und Garagen folgende Regelung vor:

„Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig. Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Es ist ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Stellplatzüberdachungen (Carports) oder Garagen und der Straßenhinterkante bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges von der Hinterkante des Gehweges einzuhalten“.

Die Prüfung der städtebaulichen Situation vor Ort hat ergeben, dass im Plangebiet mehrere Garagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke außerhalb der überbaubaren Fläche vorhanden sind. Dies soll nun auch zukünftig so zulässig sein. Zukünftig wird daher im Bebauungsplan bezüglich Stellplätzen, Carports und Garagen folgendes festgesetzt:

„Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig. Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen Stellplatzüberdachungen (Carports) oder Garagen und der Straßenhinterkante bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges/Fußweges von der Hinterkante des Gehweges/ Fußweges eingehalten wird“.

Modifiziert wurde im Bebauungsplan auch die bislang festgesetzte Regelung zum Stellplatznachweis. Bislang war im Bebauungsplanentwurf folgendes festgesetzt:

„Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche, die kleiner als 50 qm ist, ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren werden hintereinander liegende, sogenannte „gefangene“ Stellplätze / Garagenplätze anerkannt, wenn sie für die gleiche Wohneinheit sind.

Zukünftig ist folgendes festgesetzt:

„Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren werden hintereinanderliegende, sogenannte „gefangene“ Stellplätze / Garagenplätze anerkannt, wenn sie für die gleiche Wohneinheit sind. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.“

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftliche Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein KFZ vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs 1 der Landebauordnung Baden-Württemberg (LBO) die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (die LBO fordert nur einen Stellplatz pro Wohneinheit). Nicht mehr unterschieden werden soll künftig die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach Größe der Wohnung, denn es im Quartier ein Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen gewünscht. Die gewählte Stellplatzverpflichtung wird daher für jede Wohnung

gleich gewählt und als ausreichend betrachtet, um eine geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs zu gewährleisten und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes auszuschließen. Eine weitere Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist an dieser innerörtlichen Stelle nicht erforderlich, da das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist (Bahnhof und Busbahnhof sind in ca. 600 m Entfernung, die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 100 m entfernt).

Weiterhin wurde in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 12 unter dem Punkt 5.2.3 Ver- und Entsorgung eine Textänderung/-erläuterung als Hinweis für den Planungsträger vorgenommen.

Statt „Zusätzlich wurde für den nachverdichteten Bereich ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches vorsieht das auf dem Grundstück anfallende Dachflächenwasser der begrünter Dächer über ein separates Leitungssystem bis zum Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze zu führen“ heißt es nun den präzise den technischen Anforderungen entsprechend, die zum Bebauungsplan von einem Fachbereich der Verwaltung vorgebracht wurden: „Zusätzlich wurde für den nachverdichteten Bereich ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches vorsieht das auf dem Grundstück anfallende Dachflächenwasser der Retentionsdächer mit einer Minderung des Spitzenabflusses von 99% über ein separates Leitungssystem bis zum Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze zu führen“.

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

Die Verwaltung empfiehlt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu billigen und dessen erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute 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 zu beschließen, unter der Maßgabe, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können (beschränkte Offenlage).

Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister