

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	24.09.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	179/2019
Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten -Billigung des überarbeiteten Entwurfs mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung -Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung untereinander und gegeneinander -Satzungsbeschlüsse gemäß §§ 10 BauGB i.V.m. 4 GemO und § 74 LBO			

Beschlussantrag

1. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt.
2. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen, wie in der Abwägungstabelle vorgeschlagen berücksichtigt.
3. Der Gemeinderat beschließt die Satzungen über die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung und § 74 Landesbauordnung i.V.m. § 4 Gemeindeordnung.

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			
Gemeinderat	Entscheidung	24.09.2019	Ö			

Sachdarstellung

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 9. April 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, mit örtlichen Bauvorschriften gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Zuletzt behandelte der Gemeinderat das vorgenannte Bebauungsplanverfahren in seiner Sitzung am 23. Juli 2019. Im Rahmen dieser Sitzung wurde der geänderte Planentwurf gebilligt. Im Nachgang hierzu wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 9. August 2019 bis einschließlich 9. September 2019 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die erneute Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB). Darüber hinaus wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf auf Grundlage von § 4a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf der Homepage der Stadt Bretten öffentlich zugänglich gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB auf die geänderten Planinhalte beschränkt. Während der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eines Naturschutzbundes abgegeben. Diese Stellungnahme aus der Öffentlichkeit kann der beigefügten Abwägungstabelle entnommen werden. Darüber hinaus wurde lediglich eine schriftliche Anfrage hinsichtlich des Bestandsschutzes von baulichen Anlagen innerhalb des Planbereichs vorgetragen und im Nachgang von der Verwaltung bereits gesondert schriftlich beantwortet. Offizielle Anregungen oder Hinweise zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf, die der Abwägung bedurften hätten, wurden in diesem Zusammenhang nicht vorgebracht.

Zur Klarstellung hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Bestandsschutz wurde unter Punkt 4. der Bebauungsplanvorschriften (Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen) zur Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO) folgende Ergänzung neu aufgenommen (Satz fett gedruckt):

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan). Für Schallschutzmaßnahmen ist Grenzbau zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt (siehe zeichnerischer Teil / Rechtsplan). Schallschutzmaßnahmen sind in den für sie festgesetzten Bereichen zulässig (siehe hierzu Ziffer 9).

Terrassen und sonstige untergeordneten Bauteile gem. § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) gem. § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,00 m überschreiten.

Bestehende und bereits genehmigte Terrassen sowie sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten / Anbauten (wie z.B. Erker, Balkone) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen unabhängig von ihrer Größe modernisiert, saniert oder bei Baufälligkeit gleichartig ersetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die oben genannte Ergänzung der Planunterlagen zu billigen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich hierbei lediglich um eine Klarstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen handelt, wird durch die vorgenannte Ergänzung keine erneute Pflicht zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs ausgelöst.

Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden gingen insgesamt acht Stellungnahmen von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bei der Verwaltung ein.

Im Rahmen der vorgebrachten Stellungnahmen wurden keine Bedenken zur vorliegenden Planfassung hervorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen können im Einzelnen der

beigefügten Abwägungstabelle entnommen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Abwägungsvorschlägen, wie in der Abwägungstabelle dargestellt, zuzustimmen.

Ungeachtet dessen wurden am vorliegenden Entwurf im Nachgang zur zurückliegenden Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden lediglich redaktionelle Änderungen, insbesondere im Satzungstext vorgenommen. Die Verwaltung empfiehlt, der vorliegenden Planung zuzustimmen und den Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung als Satzungen zu beschließen.

Anzumerken ist hierbei, dass sowohl der Bebauungsplan selbst als auch die örtlichen Bauvorschriften jeweils eine eigene Satzung darstellt. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wurden beide Satzungen in einem Dokument zusammengefasst, weshalb die Formulierung „Satzungen“ gewählt wurde.

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim (FNP 2005) stellt die von der vorliegenden Bebauungsplanung erfasste Fläche derzeit bereits als gemischte Baufläche dar. Insoweit besteht keine Erfordernis zur Berichtigung oder Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister