

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	23.10.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	203/2019
<p>Bebauungsplan „Obere Krautgärten,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bauerbach; - Vorlage und Behandlung der während der erneuten öffentlichen Auslegung seitens der Öffentlichkeit sowie der während der erneuten Beteiligung seitens der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen / gemachten Äußerungen - Satzungsbeschluss gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO und § 4 GemO - Berichtigung des Flächennutzungsplanes</p>			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die während der öffentlichen Auslegung seitens der Öffentlichkeit sowie der während der erneuten Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt diese. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen/Äußerungen werden zurückgewiesen.
2. Der Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften wird in der vorliegenden Fassung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 10 BauGB, § 74 Abs. 7 LBO und § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, dem Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Bretten/Gondelsheim (2005) zur Berichtigung vorzulegen.

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	23.10.2019	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung	23.07.2019				
Gemeinderat	Entscheidung	24.11.2015				

Gemeinderat	Entscheidung	28.02.2012				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	19.12.2011				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	23.01.2012				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	27.02.2012				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	23.11.2015				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	15.07.2019				
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	21.10.2019				
Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr	Vorberatung	31.01.2012				
Ausschuss Stadtentwicklung und Verkehr	Vorberatung	11.02.2015				

Sachdarstellung

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Wohngebiets im östlichen Siedlungsrand von Bauerbach vor. Entlang einer neuen Verbindungsstraße, die den Bauerbach mit einer Brücke quert, ist beiderseits eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und ggf. Reihenhäusern vorgesehen. Am nordwestlichen Rand wird die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit max. 7,50 m Wandhöhe ermöglicht. Die das Plangebiet am östlichen Rand durchziehende Fußwegverbindung zur Stadtbahnhaltestelle wird am nordöstlichen Rand auf einen straßenbegleitenden Gehweg verlegt. Entlang des Bauerbachs wird eine öffentliche Grünfläche erhalten und entwickelt. Im Süden des Plangebiets bleiben private Grabelandparzellen als Pufferbereiche zu Umgebungsnutzungen erhalten.

Der Bebauungsplan „Obere Krautgärten“ steht dabei auch in einem inhaltlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“. Durch die im Gebiet geplante Planstraße A soll zur Entlastung der innerörtlichen Engstelle im Einmündungsbereich Kapellen-/Brunnenstraße eine zusätzliche Anbindung der beiden Baugebiete an die Ortsdurchfahrt im Bereich der Bürgerstraße geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.07.2019 die Änderung (Reduzierung) des vorgesehenen Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes u.a., die Vorlage und Behandlung der während der Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen beschlossen.

Der Gemeinderat hat sodann den Bebauungsplanentwurf u.a. mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt und 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 Öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. beschlossen.

In Vollzug dieses Beschlusses lag der geänderte Planentwurf mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Zeit vom 09.08.2019 bis 09.09.2019 zur Einsicht öffentlich aus. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde. Zusätzlich wurde jedoch auf die vorliegenden umweltbezogenen Informationen mit Aussagen zu den Schutzgütern, Inhalte umweltbezogener Stellungnahmen hingewiesen und es wurden umweltbezogene Gutachten/Fachbeiträge öffentlich ausgelegt.

Die für die öffentliche Auslegung erforderliche öffentliche Bekanntmachung erfolgte fristgerecht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Beteiligten bzw. Behörden u.a. sowie die Fachbereiche der Verwaltung, deren Stellungnahmen erneut einzuholen waren, wurden ebenso fristgerecht von dieser förmlichen Offenlage frühzeitig informiert.

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit 6 Stellungnahmen abgegeben, von denen jeweils 2 gleichlautend waren.

In den Stellungnahmen wurde - bei Bezugnahme auf frühere schriftliche Äußerungen außerhalb des Verfahrens - folgendes thematisiert:

- Zeitlich-inhaltliche Zusammenhänge mit Baugebiet „Beim Weiherbrunnen“
- Alternative Straßenführung von Süden her, auch über Eingriffe ins dortige Landschaftsschutzgebiet
- Zusammenhänge der Verkehrserschließung mit der Engstelle Einmündungsbereich Kapellen-/Brunnenstraße
- Sackgassenlösung für Plangebiet
- Verkehrssicherheit im Straßenzug Kapellen-/Rosenstraße
- Vergrößerung der Bauflächen in östlicher und südlicher Richtung bei Verkleinerung bzw. Verzicht auf Grabelandgrundstücke
- Verlagerung der Kleintierzuchtanlage

Unter Bezugnahme auf entsprechende Voruntersuchungen und zurückliegende Beschlüsse des Gemeinderats konnte den Bedenken und Anregungen größtenteils nicht gefolgt werden bzw. Bedenken wurden mit Bezugnahme auf Planinhalte zurückgewiesen.

Während der öffentlichen Auslegung und anschließend wurden von 12 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden Stellungnahmen abgegeben bzw. Äußerungen gemacht.

In den Stellungnahmen wurde folgendes thematisiert:

- Ausreichende Dimensionierung der Brücke über den Bauerbach für 3-Achs-Müllfahrzeuge
- weitgehende Verwertung des Erdaushubs im Baugebiet
- Verzicht auf bauliche Anlagen im Bereich des Grabelands
- Wasserrechtsverfahren zur Erschließungsplanung und Abstimmung Entwässerungsplanung mit Landratsamt
- Beibehaltung beidseitiger Fußweg an Planstraße A
- Präzisierung und Ergänzung grünordnerischer Festsetzungen auf Baugrundstücken und im Bereich der öffentlichen Grünfläche am Bauerbach

Bis auf den beidseitigen Fußweg und Teile der Anregungen und Bedenken zur Grünordnung konnten die Inhalte der Stellungnahmen weitgehend berücksichtigt werden. Großteils waren die Anregungen und Bedenken bereits Bestandteil der Unterlagen und bedurften allenfalls Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Stellungnahmen, die einer Behandlung durch den Gemeinderat bedürfen, sind in der Anlage beigefügt und jeweils mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen.

Von den Fachbereichen der Verwaltung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Vergleich zum Entwurf vom Juli 2019 wurden für den Satzungsbeschluss ausgehend von den Anregungen und Bedenken zur Grünordnung noch folgende geringfügige Anpassungen bzw. redaktionelle Änderungen vorgenommen, die der Klarstellung vorhandener Bestimmungen dienen:

- Vorgaben zum Saatgut und zu verwendenden Pflanzen im Bereich der öffentlichen Grünfläche und der Baugrundstücke

Eine Pflicht zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird hierdurch nicht ausgelöst.

In geringem Umfang überlappt sich das Plangebiet am östlichen Rand im Bereich des Fußwegs zur Stadtbahn mit dem Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage Bauerbach“. Dieser Plan wird durch die aktuelle Planung in diesem Teilbereich geändert.

Für den unvermeidbaren Eingriff in ein geschütztes Biotop am Bauerbach wurde ein Ausgleich festgelegt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Auf den Antrag auf Zulassung des Eingriffs gem. § 30 BNatSchG hat die zuständige Untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Karlsruhe die Zustimmung zum Eingriff und zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erteilt.

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB handelt, ist der Bebauungsplan von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB freigestellt. Dennoch enthält die Begründung Ausführungen zu den Schutzgütern von Natur und Landschaft.

Änderung des Flächennutzungsplans:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Obere Krautgärten“ weichen ab von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim in der derzeit gültigen Fassung (1. Gesamtfortschreibung aus dem Jahre 2005) stellt den Planbereich größtenteils als Grünfläche - Dauerkleingärten dar. Weiterhin wurde eine Wasserfläche und im Nordosten des Plangebiets Dauergrünland, Fläche für die Landwirtschaft und Wohnbaufläche (geplant) dargestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Plangebiet großteils als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Weiterhin sollen Teilflächen als Verkehrsfläche und Grünfläche ausgewiesen werden.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet allseitig von Siedlungsflächen umgeben ist, konnte ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im Verfahren wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Für die Durchführung der vorbereitenden Bauleitplanung (u.a. Flächennutzungsplanung) ist gemäß Vereinbarung vom 12. Juni 1974, zuletzt geändert am 23. September 1977, der gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim zuständig. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, den Vorgang dem gemeinsamen Ausschuss zur Berichtigung vorzulegen.

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

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

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister