

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	17.12.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	247/2019
<p>Erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten;</p> <p>- Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO</p> <p>- Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB</p> <p>- Billigung des Entwurfes zur ersten Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung</p> <p>- 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</p>			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage der im Sachverhalt dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen.
Der Änderungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungsplan.
2. Die erste Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.
3. Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur ersten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der vorliegenden Fassung.
4. 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
5. Im Planänderungsgebiet sind die baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Bretten entsprechend der Darstellung im Sachverhalt anzuwenden.

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	17.12.2019	Ö			
Gemeinderat	Vorberatung	19.11.2019	NÖ			

Sachdarstellung

Der aus dem Jahr 2016 stammende Bebauungsplan „Am Schänzle“, Gemarkung Kernstadt Bretten, bedarf einer ersten Änderung und des ergänzenden Erlasses von örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich seines gesamten Geltungsbereiches.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ umfasst die beiden Flurstücke Nrn. 827/1 und 829 (Heilbronner Straße 13 und Heilbronner Straße 17). Der aktuell zur Änderung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Schänzle" ist 3.248 m² groß.

Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten auf zwei sehr großen Grundstücken im Wohngebiet "Am Schänzle" erweitert werden, die in zentraler Lage an der Heilbronner Straße liegen. Im Vergleich zu diesen beiden Grundstücken sind alle übrigen Flurstücke zwischen dem Fichteweg und der nördlich des Wohngebiets "Am Schänzle" verlaufenden B 35 deutlich kleiner.

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften städtebaulich so ergänzt, verfeinert und angepasst werden, dass auf den beiden Flurstücken leichter heutige Wohnstandards und im Trend liegende kubische Bauformen realisiert werden können als bislang. Diese Bauformen sind an der zentralen Heilbronner Straße gut vertretbar und in ähnlicher Form dort auch schon vorhanden, z.B. in der Heilbronner Straße 1.

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen weitere architektonische Gestaltungsmöglichkeiten zur Realisierung von Bauvorhaben eröffnet werden. Die bislang durch die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzten zulässigen Baumassen ändern sich durch diese Bebauungsplanänderung nicht, die bisher getroffenen Festsetzungen gelten weiterhin.

Für die im Planänderungsgebiet vorhandene große Baulücke liegen konkrete Baupläne für den Bau eines Mehrfamilienwohnhauses mit acht Wohnungen und Tiefgarage vor. Für dieses Bauvorhaben kann auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes "Am Schänzle" derzeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Bislang werden durch das geplante Bauvorhaben die Wandhöhen durch ein unzulässiges Staffelgeschoss überschritten, die festgesetzte Dachneigung wird unterschritten und die hintere Baugrenze wird durch die geplante Tiefgarage überschritten.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass für das geplante Bauvorhaben bereits Anfang des Jahres 2014 eine Baugenehmigung (auf der Grundlage eines Bauvorbescheids vom Juni 2013) erteilt wurde. Damals war der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Schänzle“ zwar gefasst (24.09.2013), aber der Plan hatte noch keine Planreife erlangt. Das Bauvorhaben wurde daher nach § 34 BauGB genehmigt und das Gebäude könnte demnach bereits heute in der Heilbronner Straße stehen.

Ein aktualisierter Bauantrag wurde am 22.07.2019 gestellt, dieser entspricht derzeit jedoch nicht den Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans „Am Schänzle“.

Seit dem Jahr 2014 hat sich die Marktlage für Wohnungen deutlich geändert. Es besteht ein größerer Bedarf an Wohnraum und Interessenten für die Wohnungen sind nun vorhanden. Es ist daher auch das Ziel der Bebauungsplanänderung, dieses Bauvorhaben (oder unter Umständen ein anderes ähnliches) zu ermöglichen.

Für das benachbarte Flurstück der neuapostolischen Kirche sollen die Bebauungsmöglichkeiten gleichermaßen erweitert werden, hier insbesondere auch durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche - auch wenn durch die Kirchengemeinde aktuell keine Bauabsichten bestehen - um bei Bedarf später ein einheitliches Ortsbild am Kreuzungsbereich Fichteweg / Heilbronner Straße ermöglichen zu können.

Bebauungsplanänderungsverfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB vollzogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann für Bebauungspläne erfolgen, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren kann aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden und führt zu schnellerem Planungsrecht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben.

Zusammen mit der ersten Änderung des o.a. Bebauungsplanes sollen die bisherigen örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 LBO ergänzt werden.

Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Bebauungsplanverfahren.

Eine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist verfahrensrechtlich nicht vorgesehen.

Die ergänzten und geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften) führen nicht zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen. Hinsichtlich des Artenschutzes ist von keiner artenschutzrechtlichen Konfliktsituation auszugehen, weil es sich um ein bereits früher ganz und heute zur Hälfte bebautes Planänderungsgebiet handelt. Bei der Nachbarschaft bzw. dem gesamten Wohngebiet „Am Schänzle“ handelt es sich um ein dicht bebautes Quartier und diese Bebauungsplanänderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bestand.

Weitere Erläuterungen zum Planänderungsgebiet sowie zum beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB finden sich in der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“, auf die hiermit verwiesen wird.

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.

Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ wird neues Planungsrecht für den Wohnungsbau geschaffen, das insbesondere Staffelgeschosse und damit im Trend liegende Bauformen zulässt. Es können besonders attraktive Wohnungen mit viel Belichtung und je nach Gebäudeentwurf auch zusätzliche Wohnungen neu entstehen. Daher sind aus Sicht der Verwaltung die Voraussetzungen gegeben, bei neuen Bauvorhaben im Planänderungsgebiet den Bau eines gewissen angemessenen Anteils an preisgünstigem Wohnraum zu fordern. Die Verwaltung schlägt vor, bei neuen Bauvorhaben pro Grundstück eine sozial geförderte Mietwohnung umsetzen zu lassen.

Dieser TOP wurde im Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.11.2019 nichtöffentlich vorbereitet. Seitens der Gemeinderatsmitglieder wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Schänzle“ befürwortet und die Anwendung der baulandpolitischen Grundsätze gefordert.

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

gez.
Nöltner
Bürgermeister