

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	03.03.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	042/2020
<p>13. Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten; - Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO - Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB</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 dreizehnten Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“ 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 dreizehnte Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.

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	03.03.2020	Ö			
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	04.02.2020				

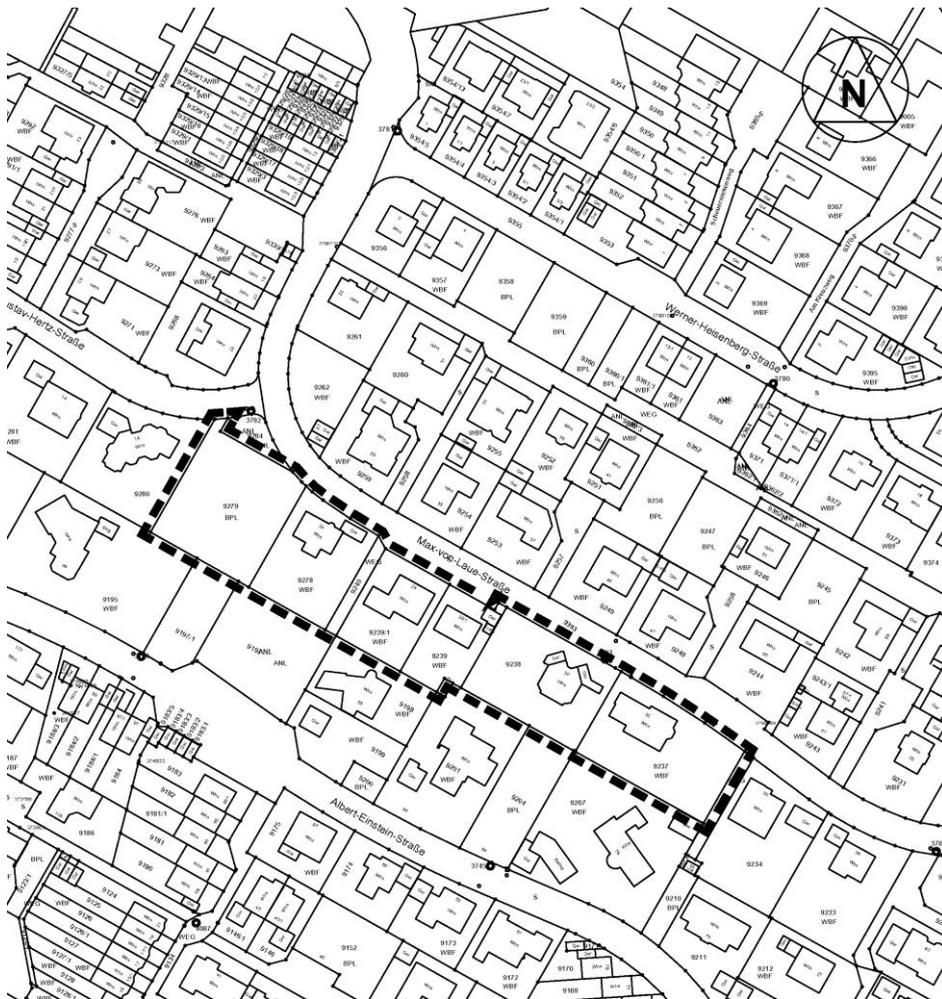
Sachdarstellung

Der aus dem Jahr 1981 stammende Bebauungsplan „Wanne III“, Gemarkung Kernstadt Bretten, bedarf einer dreizehnten Änderung und des ergänzenden Erlasses von örtlichen Bauvorschriften für einen Teilbereich seines gesamten Geltungsbereiches. Die bisherigen 12 Änderungen beinhalteten unter anderem die Anpassung von einzelnen Baufenstern in Lage und Größe, Korrekturen an Gehweg- und Straßenführungen, die Änderung der Vollgeschosse sowie Änderungen an der Bauweise und den Werten zu Grund- und Geschossflächenzahl.

Diese Änderungen wurden unter Anderem getätigt, da sich mit der Zeit die Ansprüche in Bezug zur Wohnbebauung geändert haben, oder um Nachhinein unvorteilhafte Festsetzungen bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken so anzupassen, dass sie im Einklang mit modernen Gegebenheiten stehen. Die letzte Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Februar 1997.

Die dreizehnte Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“ umfasst die sechs Flurstücke Nrn. 9237, 9238, 9239, 9239/1, 9278 und 9279 (Max-von-Laue-Straße 18, 26, 28, 28/1, 30 und 32) sowie das mittig liegende öffentliche Wegegrundstück Nr. 9240. Der aktuell zur Änderung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplanes "Wanne III" ist 6504,88 m² groß. Es ist vorgesehen, in diesem Bereich neue Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu schaffen, um hier eine Nachverdichtung in dem Bereich zu ermöglichen. Dazu sollen die Baufenster in dem entsprechenden Bereich vergrößert werden, um hier die Möglichkeit zu schaffen, die sehr großen Grundstücke besser für neue Bauvorhaben nutzen zu können und die Verhältnisse an aktuelle Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksgrenze anzupassen. Um den Grundstückseigentümern mehr Möglichkeiten zur Bebauung der Grundstücke zu verschaffen, soll zudem die bisher festgesetzte Bauweise verändert werden.

Bislang ist auf den Grundstücken eine Bauweise festgesetzt, die nur Einzelhäuser erlaubt. In Zukunft sollen hier auch Doppelhäuser möglich sein.



Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen die Bebauungsmöglichkeiten auf sechs sehr großen Grundstücken im Wohngebiet "Wanne III" erweitert werden. Im Vergleich zu diesen Grundstücken sind alle übrigen Flurstücke nördlich des Änderungsbereiches deutlich kleiner und bieten weniger Potential.

Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen städtebaulich so ergänzt, verfeinert und angepasst werden, dass auf den Flurstücken leichter heutige Wohnstandards realisiert werden können als bislang, sowie neue Möglichkeiten in Bezug auf die Nachverdichtung geschaffen werden können.

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 ein im Planänderungsgebiet liegendes Grundstück liegen konkrete Baupläne für den Bau eines zusätzlichen Gebäudes vor. Für dieses Bauvorhaben kann auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes "Wanne III" derzeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Aufgrund der Festsetzung zur Bauweise ist dort nach der Grundstücksteilung nur ein freistehendes Einzelhaus möglich. Die Realisierung dieses Gebäudes ist allerdings aufgrund der Größe des Baufensters und den notwendigen nach der LBO einzuhaltenden Abstandsflächen nicht möglich.

Vorgesehen ist die Änderung der Bauweise von bisher „nur Einzelhäuser“ zu einer Bauweise, in der Einzel- sowie Doppelhäuser möglich sein sollen. Dies würde es hier möglich machen, auf den durchschnittlich ca. 1.200 m² großen Grundstücken neue Bauformen zu realisieren und damit neue Möglichkeiten der Nachverdichtung in diesem Bereich zu schaffen.

Zusätzlich sollen die Baufenster in diesem Bereich verändert, bzw. vergrößert werden. Momentan ist für jedes Grundstück ein separates Baufenster ausgewiesen. In modernen Bebauungsplänen ist es gängige Praxis, durchgehende Baufenster auszuweisen, und die Abstandsregelungen sowie Vorgaben zu Nebenanlagen und Garagen über die Abstandsflächenregelung in der Landesbauordnung klarzustellen. Es erfolgt hier nur eine Änderung der Baufenster in ihrer horizontalen Ausrichtung zu einem durchgängigen Baufenster. Die Tiefe wird nicht geändert.

Was ebenfalls nicht geändert wird, ist die Kubatur der Gebäude. So werden entgegen der Anregung keine Flachdächer im Gebiet zugelassen. Eine Änderung dessen würde es erfordern, ebenfalls die Trauf- und Firsthöhen grundlegend zu ändern und dies würde den Charakter des Gebietes nachhaltig verändern. Es wird lediglich die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Garagendächer mit einer Neigung von 0 – 7 ° begrünt werden sollen. Ferner wird die Festsetzung zur Vorgartenzone konkretisiert, indem dort die Möglichkeit von Steingärten durch die Festsetzung verhindert wird, dass das Ausbringen von Kies, Schotter, Glas und Stelen nicht gestattet ist.

Seit dem Jahr 2014 hat sich die Marktlage für Wohnungen deutlich geändert. Es besteht ein größerer Bedarf an Wohnraum.

Es ist daher auch das Ziel der Bebauungsplanänderung, dieses Bauvorhaben (oder ein anderes ähnliches) zu ermöglichen. Insgesamt können durch diese Bebauungsplanänderung bis zu vier neue Wohnhäuser realisiert werden, ohne dass der städtebauliche Charakter des Gebietes beeinträchtigt wird.

Bebauungsplanänderungsverfahren

Die dreizehnte 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 dreizehnten Änderung des o.a. Bebauungsplanes sollen die bisherigen örtlichen Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 LBO ergänzt werden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine umweltrechtlichen Belange berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Bebauungsplanverfahren. Eine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist verfahrensrechtlich nicht vorgesehen.

Durch die Änderung der Baufenster werden allerdings artenschutzrechtliche Belange berührt, da die überbaubare Fläche vergrößert wird. Dadurch wird eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig, um Verbotstatbestände, die durch die Bebauungsplanänderung entstehen könnten, auszuschließen. Diese kann allerdings erst mit Beginn der Vegetationsperiode ab März/April 2020 durchgeführt werden, wodurch das Einbringen des Entwurfes des Bebauungsplanes nicht zeitgleich mit dem Änderungsbeschluss erfolgen kann. Dies erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

Dieser Tagesordnungspunkt wurde im Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen in seiner Sitzung am 04.02.2020 nichtöffentlich vorberaten. Seitens der Ausschussmitglieder wurde die dreizehnte Änderung des Bebauungsplanes „Wanne III“ befürwortet.

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

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister