

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „In den Langwiesen, 4. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung, Gemarkung Gölshausen

- Vorlage und Behandlung der während der öffentlichen Auslegung seitens der Öffentlichkeit sowie der während der Beteiligung seitens der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen / gemachten Äußerungen
- Billigung des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u.a. gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Nach den Vorgaben des BauGB und der LBO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung 23.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen, 4. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Zum Bebauungsplan wurde dann durch den Gemeinderat am 27.10.2015 aufgrund neuer städtebaulicher Zielsetzungen ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst und der Vorentwurf gebilligt. Weiterhin wurde im Anschluss die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Vor dem Hintergrund eines neuen Wohnungsbau-Vorhabenträgers auf einem Grundstück im Westen des Plangebiets wird das im Jahr 2018 unterbrochene Bebauungsplanverfahren südlich und südöstlich der Stadtbahnhaltestelle Gölshausen nun mit verschiedenen Änderungen fortgeführt.

Die Planungen im Jahr 2018 bezogen sich noch auf ein Projekt des sozialen Wohnungsbaus mit mehreren Baublöcken und einer zunächst 4-, dann bis zu 3-geschossigen Bebauung mit Anfangs ca. 30 Wohneinheiten. Die aktuelle Planung sieht demgegenüber noch 19 Wohneinheiten in reihenhausartiger Bebauung vor.

Nach den Vorgaben des BauGB und der LBO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.01.2018 Abwägungsentscheidungen zu der im Jahr 2016 erfolgten frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Weiterhin hat der Gemeinderat damals den Entwurf des Bebauungsplanes „In den Langwiesen, 4. Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Gölshausen, mit örtlichen Bauvorschriften und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen. Da sich der Bebauungsplan ausschließlich auf Innenbereichsflächen bezieht, ist keine Umweltprüfung erforderlich. Aufbauend auf eine zum Bebauungsplan durchgeführte Artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung fand jedoch eine umfangreiche Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen in der Begründung statt.

In Vollzug des oben genannten Beschlusses lag der Entwurf des oben aufgeführten Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung in der Zeit vom 12.02.2018 bis einschließlich 14.03.2018 zur Einsicht öffentlich aus.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Stellungnahmen von Einzelpersonen sowie eine Sammelstellungnahme von 10 Einwendern abgegeben.

Die erste Stellungnahme des betroffenen Grundstückseigentümers wendete sich dagegen, einem südwestlich angrenzenden Grundstück die Festlegung als Baugrundstück abzusprechen (Forderung BUND). Dem wird entgegengehalten, dass dieses angrenzende Grundstück nicht Gegenstand des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Allerdings soll auf Forderung des Ortschaftsrats Gölshausen eine zukünftige Streichung der dort im Flächennutzungsplan 2005 noch vorgesehenen Baufläche erfolgen.

In der Sammeläußerung wurden mit gleichlautenden Stellungnahmen verschiedene vermutete Bedenken (u.a. zu großes Bauvolumen/ Parkdruck in angrenzenden Bereichen/ keine Einfügung ins Landschaftsbild u.a.) erhoben gegen ein vormals am Westende des Plangebiets vorgesehenes Projekt des sozialen Wohnungsbaus. Da nunmehr eine Bebauung mit geringerer Höhe und Dichte vorgesehen ist und den Bedenken im Zuge von Gutachten (Lärm, Erschütterungen) und planerische Maßnahmen (u.a.

Eingrünung, nähere Angaben und Festsetzungen zur Entwässerung) begegnet werden kann, konnten die Bedenken zurückgewiesen werden.

In einer weiteren Stellungnahme von Eigentümern eines Nachbargrundstücks wurden unter Bezugnahme auf eine eigene gewerbliche Betriebsführung Befürchtungen zur zu starken Umstrukturierung hin zu einem wohndominierten Gebiet sowie vermuteter Verlagerung eines nahegelegenen Betriebs vorgetragen und Bedenken gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebiets erhoben. Den Bedenken konnte unter Bezugnahme auf die auf eine Nutzungsmischung orientierten Zielsetzungen eines Urbanen Gebiets sowie die Reduzierung des Umfangs des Städtebauprojekts begegnet werden.

Während der öffentlichen Auslegung im Jahr 2018 wurden von 4 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden Stellungnahmen mit folgenden Inhalten abgegeben; mit den Inhalten der Stellungnahmen wurde wie folgt umgegangen:

- Verschiedene Hinweise zur Geologie und Hydrologie im Plangebiet → keine Abwägung nötig, betrifft teilweise die anschließende Bauantragsphase
- Hinweis zu Auseinandersetzung mit Festlegung zu „überschwemmungsgefährdetem“ Bereich im Regionalplan → kein Überschwemmungsgebiet, aber auf Entwässerungsbelange wird mit Festsetzungen im Bebauungsplan und mit Ausführungen zum Starkregen in der Begründung eingegangen
- Forderungen zu Wendeflächen für Müllfahrzeuge im Westen des Plangebiets werden berücksichtigt; Forderungen zum Erdmassenausgleich bei Bauvorhaben betreffen vorrangig die anschließenden Bauanträge bzw. können teilweise über Erdanschüttungen im Westen des Plangebiets berücksichtigt werden
- Hinweise zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen betreffen die anschließende Bauantragsphase; das teilflächig festgelegte Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Unterlagen übernommen
- Eine Anregung zum Umgang mit Zauneidechsen kann mit Verweis auf fehlende Fundnachweise zurückgewiesen werden, Anregungen zu Wildbienen und zur teilflächigen Erhaltung von Freiflächen am Südwestrand des Plangebiets können berücksichtigt werden
- Eine Anregung zur Streichung einer Teilfläche als Baugrundstück am südwestlichen Rand innerhalb des Plangebiets kann nur teilweise berücksichtigt werden
- Anfragen und Anregungen zu Altlasten im Gebiet können über zwischenzeitliche Gutachten sowie über textliche Ausführungen in der Begründung und über Kennzeichnungen in der Plankarte berücksichtigt werden
- Eine Anregung zur Berücksichtigung von Biotopverbundflächen am Südwestrand des Plangebiets kann durch Flächensicherungen teilweise berücksichtigt werden
- Anregungen zur Fotovoltaiknutzung auf Dächern und zu höheren Energieeffizienzstandards werden über zwischenzeitliche gesetzliche Regelungen berücksichtigt
- Eine Anregung zur Festschreibung eines verkehrsberuhigten Bereichs kann mit Verweis auf das nicht durch den Bebauungsplan erfasste Straßenrecht nicht berücksichtigt werden (Umsetzung zu späterem Zeitpunkt über Straßenrecht)
- Eine Anregung zur Baumpflanzung im Straßenraum der Gewerbestraße wird der Ausführungsplanung überlassen
- Anregungen zum Artenschutz werden über ein Artenschutzgutachten mit Übernahme von Maßnahmvorschlägen berücksichtigt
- Anregungen zu einem Entsiegelungskataster können mit Verweis auf eine weitgehende Bestandssituation im Plangebiet nicht berücksichtigt werden
- Bedenken wegen möglicher Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes können über Verweis auf zwischenzeitliche Baumassenreduzierungen in dem Projektbereich im Westen des Plangebiets sowie in Verbindung mit festgesetzten Nachpflanzungen zurückgewiesen werden
- Anregungen zu wasserdurchlässigen Belägen von Erschließungsflächen und zur Regenrückhaltung auf Baugrundstücken können - wie bereits 2018 angestrebt – berücksichtigt werden, Anregungen zur Dachbegrünung werden teilweise berücksichtigt
- Bedenken wegen vermuteter Vorkommen von 2 Tierarten können mit Verweis auf Artenschutzuntersuchungen zurückgewiesen werden
- Eine Forderung nach Auseinandersetzung mit Artenschutzbelangen von Vögeln wird über ein

Artenschutzgutachten berücksichtigt

Aufgrund der geänderten Planungsvorstellungen hat der Gemeinderat der Stadt Bretten sodann in seiner öffentlichen Sitzung am 26.09.2023 nochmals Entscheidungen getroffen zu Stellungnahmen aus den förmlichen Beteiligungsverfahren 2018. Weiterhin wurde der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf „In den Langwiesen, 4. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen, beschlossen.

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird daher Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann dem zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplan entnommen werden.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „In den Langwiesen, 4. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie

- Begründung (Erneuter Entwurf) mit einer Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen (Kap. 12)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Dipl.-Ing. Wonnenberg vom 15. November 2019 / aktualisiert am 23. August 2023
- Bodenuntersuchung im Vorfeld der geplanten Bebauung des ehemaligen Standorts der Metallveredelung GmbH (Büro dplan) vom 27.02.2018
- Ergänzenden Bodenuntersuchung auf PFAS (Büro dplan) vom 21.10.2022
- SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG Wohnanlage mit 19 Reihenhäusern "Am Knittlinger Berg" (DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH) vom 28.11.2022
- Erschütterungstechnische Untersuchung Am Knittlinger Berg, Bretten, Gölshausen (Accon GmbH) vom 17.01.2023

wird in der Zeit vom

20. Oktober 2023 bis einschließlich 22. November 2023

im Technischen Rathaus Bretten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Straße 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Während der vorgenannten Auslegungsfrist hat die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung; Äußerungen zur Planung können beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift oder per Mail unter bauleitplanung@bretten.de abgegeben werden. Schriftlich abgegebene Stellungnahmen sollten die vollständige Anschrift des Verfassers und ggf. die genaue Bezeichnung des betroffenen Grundstücks/Gebäudes enthalten. Die Stellungnahmen werden auf jeden Fall entgegengenommen, auch wenn sie dieser Bitte nicht entsprechen.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung für das oben aufgeführte Verfahren unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Planung nicht von Bedeutung ist.

Soweit personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese auf Grund § 3 Abs. 1 BauGB ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet. Auf weitere Hinweise zum Datenschutz, Datenerhebung und Datenschutzbeauftragten wird auf die Homepage der Stadt Bretten <http://www.bretten.de/datenschutzerklaerung> verwiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst, der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf mit Begründung, samt Gutachten ab sofort bis zum Ende der öffentlichen Auslegung zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungspläne-im-verfahren eingestellt und sind somit dort einsehbar. Zugriff besteht auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter www.uvp-verbund.de/kartendienste.

Bretten, 11.10.2023

Martin Wolff
Oberbürgermeister