

Öffentliche Bekanntmachung über

die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südliche Hügellandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig, gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

- **Änderung des Bebauungsplanverfahrens: Entscheidung über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB**
- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung**
- **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**

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Hügellandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig, gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) beschlossen. Am 22.10.2024 billigte der Gemeinderat den Entwurf und beschloss 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.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Bretten-Büchig am südöstlichen Rand des Stadtteils Büchig auf der westlichen Seite der Hügellandstraße und wird durch die Hügellandstraße im Osten, die Kirchstraße im Süden und einen Feldweg im Südwesten begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.382 m² und beinhaltet die Flurstücksnummern 728/1, 728/2, 728/3, 729 und 731/1. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann dem zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplan vom Oktober 2024 entnommen werden.

Nachdem verschiedene Interessenten unterschiedliche Konzeptionen für das Plangebiet entwickelt und den städtischen Gremien vorgestellt hatten, fand der vorliegende Entwurf in den städtischen Gremien positive Resonanz. Deshalb beschloss der Gemeinderat vor dem nächsten Verfahrensschritt, der öffentlichen Auslegung, dass das eingeleitete Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB weiterzuführen ist. Dies war bereits in der Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Jahres 2020 als Option formuliert worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 i.V.m. 13a BauGB. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat stattgefunden. Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung.

Es handelt sich hierbei um ein einstufiges Verfahren, weshalb die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfällt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim (FNP) ist für den Geltungsbereich ein Mischgebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich. Diese kann aufgrund der Einstufung als Maßnahme der Innenentwicklung in Form einer Berichtigung erfolgen. Ein separates FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bretten beabsichtigt, steuernd in die städtebauliche Entwicklung des o.a. Quartiers einzugreifen und eine attraktive Ausgestaltung des Plangebiets zu ermöglichen. Eine Neubebauung dieses Areals entspricht dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, indem ein brachliegendes Potenzial im Innenbereich des Stadtteils Büchig ressourcenschonend aktiviert wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Erstellung von Bebauungsplänen trägt hier dazu bei, städtebauliche Qualitäten zu schützen und den städtebaulichen Gestaltungswillen über individuelle Einzelinteressen zu stellen. Aus diesem Grund wurde am 23.06.2020 durch den Gemeinderat der Beschluss gefasst, für den Nahbereich um das oben genannte Flurstück einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher das Ziel hat, hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, bei der sich die neue Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und diese sinnvoll ergänzt.

Um dem Gestaltungswillen des Gemeinderates Rechnung zu tragen und zur Sicherung der mit der Aufstellung des o.a. Bebauungsplans verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet war es im Juli 2020 zweckmäßig und erforderlich, eine Veränderungssperre für den gesamten künftigen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 14 und 16 des BauGB für die Dauer von zwei Jahren zu erlassen. Diese Veränderungssperre ist im Juli 2022 außer Kraft getreten. Am 15.02.2023 beschloss der Gemeinderat zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südliche Hügellandstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Büchig, die Anordnung einer weiteren Veränderungssperre gem. § 14 ff BauGB.

Das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sieht eine flächenschonende bauliche Nachverdichtung des Plangebiets vor, die sich in Bezug auf die Gebäudeanordnung und Gebäudehöhe an dem Rahmen der Umgebungsbebauung orientiert und damit der bereits im Aufstellungsbeschluss des Jahres 2020 formulierten Zielsetzung entspricht.

Der Bebauungsplan dient der innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Gewährleistung einer Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger. Geplant sind 10 Reihen- und 12 Einzelhäuser mit Einheiten bis 120 qm Wohnfläche ohne Unterkellerung. Die meisten Gebäude haben eine Höhe von 2½ Vollgeschossen mit Satteldach und zum kleineren Teil 2 Vollgeschosse mit begrüntem Pultdach.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine innerörtlich gelegene Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Damit wird der politischen Vorgabe zur Bevorzugung der Innenentwicklung sowie der Nutzung innerörtlicher Potenziale entsprochen. Vor allem wird ein zusätzliches Angebot an Wohnraum geschaffen.

Innere und äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die verkehrlich gut angebundene „Hügellandstraße“ gewährleistet. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den sich in unmittelbarer Nähe befindlichen Busanschluss gegeben. Die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radroutennetz erfolgt über vorhandene Straßen und Wege.

Die innere Erschließung wird über eine neu zu bauende Privatstraße erfolgen. Das Baugebiet wird dabei schleifenförmig mit zwei Anbindungen an die Hügellandstraße erschlossen.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie mit Begründung wird in der Zeit vom

8. November 2024 bis einschließlich 9. Dezember 2024

im Technischen Rathaus Bretten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, während der üblichen Dienstzeiten, 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 zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungsplaene-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, 30.10.2024

Nico Morast
Oberbürgermeister