

Öffentliche Bekanntmachung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Talbachstraße - Obere Mühlstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim

- **Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereichs**
- **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. § 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 der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Talbachstraße - Obere Mühlstraße“, Gemarkung Neibsheim, gem. § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB und § 13a BauGB i.V.m. § 74 LBO beschlossen sowie den Entwurfsbeschluss gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans findet ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB statt. Eine allgemeine und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt.

Die ursprüngliche bzw. die geänderte Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann den zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplänen vom April 2022 bzw. März 2023 entnommen werden. Maßgeblich ist nunmehr die Abgrenzung vom März 2023 mit der Herausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 231 (Teilfläche Obere Mühlstraße).

Das Verfahren konnte gem. § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren betrieben werden. Das Planungsziel ist die Errichtung eines kleinen Wohngebiets in integrierter Lage in Neibsheim durch einen privaten Vorhabenträger (Mautner Hausbau GmbH zusammen mit der weisenburger bau GmbH).

Umweltbezogene Informationen

Bei der Bebauungsplanung im beschleunigten Verfahren entfällt gem. § 13 Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts. Es erfolgen jedoch Ausführungen zu den Umweltbelangen in der Begründung und es wurden umweltbezogene Gutachten erstellt.

Im Vorfeld wurde eine allgemeine und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben (Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Rauenberg, September 2021), um hier artenschutzrechtliche Konflikte ausschließen zu können oder ggf. entsprechende Minimierungs- oder CEF-Maßnahmen vorzunehmen.

Das Artenschutzgutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der vorgeschlagenen Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände ausgelöst werden. Die allgemeine und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage bei.

Um die Lärmbelastung auf das Gebiet zu überprüfen, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In dem Gutachten wurden Lärmwerte von bis zu 63 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht ermittelt, welche vom Westen her auf das Gebiet einwirken. Um hier die maximalen Grenzwerte nach der 16. BImSchV einzuhalten, werden an den Gebäuden entlang der Talbachstraße passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Ferner sind aber auch aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die ungeschützten Freibereiche der Grundstücke nutzbar zu machen. Zu diesem Zweck werden vor den Terrassen Schallschutzelemente

geplant, welche dafür sorgen, dass die Grenzwerte eingehalten werden können. Die Schallschutzelemente werden - gesichert durch Festsetzung im Bebauungsplan - begründet. Das schalltechnische Gutachten ist der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.

Gemäß eines als Geotechnische und Umwelttechnische Stellungnahme vom Mai 2021 erarbeiteten Bodengutachtens wurden im Untergrund Auffüllungen aus Schluffen und Tonen mit teilräumlichen Fremdbestandteilen wie Ziegelsplitter und Bauschuttresten gefunden. Überschreitungen von Prüfwerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurden nicht festgestellt. Aus altlastenrechtlicher Sicht ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben. Die Geotechnische und Umwelttechnische Stellungnahme ist der Bebauungsplanbegründung als Anlage beigefügt.

Informationen zum Verfahren

Im Anschluss an die oben genannte Beschlussfassung vom 12.04.2022 erfolgte vom 20.04 - 30.05.2022 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und vom 29.04. - 30.05.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit.

Es gingen eine Stellungnahme eines Bürgers sowie 15 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein.

In der Bürgerstellungnahme wurden Einzelaspekte zur Lärmbelastung, zu möglichen Überschwemmungen, zur Straßenbeleuchtung und Erdkabeln, zur Dachneigung und zum Heizen und Kühlen angesprochen. Die Anregungen zur Lärmbelastung konnten aufgrund zu berücksichtigender inhaltlicher technischer Vorschriften und Normen nicht berücksichtigt werden. Für das geplante Baugebiet wurde ein Schallgutachten erstellt, das der Vorlage beiliegt. Im Hinblick auf die Anregungen zu möglichen Überschwemmungen konnte darauf verwiesen werden, dass das Plangebiet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet befindet und dass über gebietliche Vorsorgemaßnahmen und die Entwässerungsplanung entsprechende Vorsorge getroffen wird. Zu Straßenbeleuchtung und Erdkabeln konnte auf die Erschließungsplanung zum Gebiet verwiesen werden. Anregungen zur Änderung der Dachneigung wurden mit Verweis auf die Einbindung ins Ortsbild nicht berücksichtigt. Da bei dem Gebiet eine finanzielle Förderung nicht relevant ist, erfolgt die Energieversorgung gebäudebezogen entsprechend den aktuellen Vorschriften; eine gebietsbezogene Nahwärmeversorgung konnte nicht berücksichtigt werden.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von 15 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden Stellungnahmen abgegeben, mit denen folgendermaßen umgegangen wurde:

- Hinweise zur Denkmalrelevanz von Gebäuden und zur Archäologie (Gebäude nicht relevant/ Bodenfunde sind zu dokumentieren → Mühle und Bodenfunde als archäologische Denkmale; nachrichtliche Übernahme und Ergänzung Hinweise)
- Hinweise zur Löschwasserversorgung (→ nach Prüfung ausreichend gewährleistet)
- Berücksichtigung Gewässerrandstreifen (→ wurde nachrichtlich übernommen und in rechtlich veränderter Form in Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt)
- Entwässerungsplanung vorzulegen, schadlose Regenwasserbewirtschaftung berücksichtigen (→ Berücksichtigung in Entwässerungsplanungen zur Erschließungsplanung und zu Bauanträgen)
- Hinweise auf Beteiligung von Richtfunkbetreibern (→ Beteiligung ist erfolgt)

- Berücksichtigung Bestand an Stromleitungen (→ Berücksichtigung in Erschließungsplanung), Einordnung Trafostation (→ neue Festsetzung eines Standorts am Ostrand des Plangebiets)
- Berücksichtigung Bestand an Gasleitungen geplant (→ Koordinierung Bestand in Erschließungsplanung/ statt Gasversorgung Wärmepumpen)

Nach nochmaliger Prüfung rechtlicher Anforderungen und einer zusätzlichen Prüfung der Flächenbilanz wurde außerdem die GRZ von 0,6 auf 0,4 reduziert, dabei konnten überdachte Terrassen zugelassen werden; weiterhin wurden unter Berücksichtigung von Bedenken aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange rechtlich schwierig umzusetzende Ausnahmeregelungen zur Angleichung von Traufhöhen und Dachneigungen gestrichen. Artenschutzbezogene Festsetzungen (Rodungszeiträume Gehölze/ Abbruchzeiträume Gebäude) wurden ergänzt. In der Begründung wurden Ausführungen zu den Umweltbelangen ergänzt.

Weiterhin wurden vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen Vorgaben zur Anordnung der Gebäude, Garagen und Erschließungsflächen im Nordosten des Plangebiets geringfügig geändert; auch wurden vor dem Hintergrund des Brandschutzes Vorgaben zur Ausführung von Terrassen bei mehreren Hauptgebäuden geändert. Die drei Doppelhäuser im Süden des Plangebiets wurden auf 1,50 m Abstand zur zugeordneten Straße eingeordnet i.V.m. mit der Festsetzung eines hindernisfreien Gehrechts für Feuerwehr und Rettungskräfte im Bereich der gartenseitigen Terrassen (dadurch erfolgt die Sicherstellung des für einen Brandfall erforderlichen 2. Rettungsweges).

Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten zur Ausführung von Außenbauteilen der Hauptgebäude wurden ergänzt.

Die zur Planung erarbeitete Geotechnische und Umwelttechnische Stellungnahme vom Mai 2021 wurde den Unterlagen beigefügt und die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme in der Begründung und dem Textteil zum Bebauungsplan ergänzt.

Da nach nochmaliger Prüfung kein Erfordernis besteht, eine Gehwegfläche im öffentlichen Straßenraum in der Oberen Mühlstraße (östlicher Plangebietsrand) einzubeziehen, wurde der Teilbereich gestrichen und dahingehend der räumliche Geltungsbereich geringfügig geändert.

Im Zuge der Neubebauung wird das alte Mühlengebäude abgerissen (kein Denkmal). Zwischenzeitlich wurde hierzu nochmals die Integration des am Mühlengebäude befindlichen Mühlrads ins Plangebiet geprüft; aufgrund des aktuellen Erhaltungszustands ist eine Verlagerung oder auch nur Erhaltung nicht möglich. Soweit möglich wird versucht, noch den Mühlstein/ Mühlsteine zu verlagern und aufzustellen. Die ortshistorischen Bezüge zur Mühle Neibsheim sollen aber zumindest über die Aufstellung einer Schautafel an der östlichen Gebietszufahrt auf der dortigen Grünfläche hergestellt werden.

Weitere Erläuterungen zum Plangebiet bzw. zur Planung finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

In seiner Sitzung vom 21.03.2023 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs getroffen, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes und der Begründung sowie die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u.a. beschlossen.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Talbachstraße - Obere Mühlstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim, wird samt Begründung, dem

zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und den erforderlichen Gutachten, bestehend aus der allgemeinen und speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung, dem Lärmschutzgutachten (Fachbeitrag Schall) sowie einem Bodengutachten (Geotechnische und Umwelttechnische Stellungnahme) in der Zeit vom

11. April 2023 bis einschließlich 12. Mai 2023

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 erneut öffentlich ausgelegt. Eine Terminvereinbarung ist dazu nicht erforderlich.

Während der vorgenannten Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Hermann-Beuttenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden oder per E-Mail unter bauleitplanung@bretten.de abgegeben werden. Schriftlich abgegebene Stellungnahmen sollten die vollständige Anschrift des Verfassers und ggf. die genaue Bezeichnung des betroffenen Grundstückes/Gebäudes enthalten. Die Stellungnahmen werden auf jeden Fall entgegen genommen, 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 über den o.a. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften nicht von Bedeutung ist.

Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst, der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften, samt dem oben bezeichneten 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.

Bretten, 29.03.2023

Martin Wolff
Oberbürgermeister