

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Überzwerches Gewann“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Dürrenbüchig

- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Überzwerches Gewann“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Dürrenbüchig, beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 24.11.2020 gebilligt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann dem zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplan vom Februar 2019 entnommen werden.

Ziele und Zwecke der Planung

Es besteht weiterhin eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesstraße 293 sowie dem vorhandenen Haltepunkt der Stadtbahn S4 weist der Stadtteil Dürrenbüchig eine große Attraktivität auf, auch wenn das Infrastrukturangebot vor Ort nicht mit dem Angebot der Kernstadt und größerer Stadtteile mithalten kann. Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind relativ gut erreichbar. Viele Bauinteressenten schätzen besonders die einerseits verkehrsgünstige, andererseits ländliche Lage, die mit Naturnähe, Ruhe und gewachsener Gemeinschaft verbunden wird. Seitens der Stadt besteht nun ein unmittelbarer Handlungsbedarf, um diesem Personenkreis sowie der bauwilligen Bürgerschaft vor Ort ein Angebot zu schaffen.

Das Neubaugebiet „Überzwerches Gewann“ soll unterschiedliche Hausformen ermöglichen und damit ein bedarfsgerechtes Angebot aufweisen. Aufgrund der Gebietsgröße und der damit einhergehenden Bauplatzgrößen eignet sich das Gebiet vorrangig für die Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern, aber auch einer kleinen Reihenhausergruppe. Wie in den anderen jüngeren Neubaugebieten soll auch die Möglichkeit für zwei Mehrfamilienhäuser vorgehalten werden. Die Festsetzungen sollen sicherstellen, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Dichte, der Bauweise, und der Höhe an der vorhandenen Bebauungsstruktur im Stadtteil orientiert. Gestalterische Vorschriften (örtliche Bauvorschriften) sollen zur Schaffung eines homogenen und hochwertigen Wohngebiets beitragen, welches sich nahtlos in die Ortslage einfügt.

Umweltbezogene Informationen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine umweltrechtlichen Belange berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Bebauungsplanverfahren. Auf die Belange von Natur und Landschaft wird jedoch in der Begründung des Bebauungsplanes sowie in der Allgemeinen Artenschutzrechtlichen Untersuchung eingegangen.

Seit dem Aufstellungsbeschluss wurden eine Allgemeine Artenschutzrechtliche Untersuchung sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büros Scheckeler im Jahr 2019 unterliegt der vorgesehene Geltungsbereich großteils einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen sind abgesehen von angrenzenden Randbereichen nicht vorhanden. Soweit - insbesondere während der Vogelbrutsaison - keine wesentlichen Eingriffe in die nördlich und südlich angrenzenden Gehölzstrukturen erfolgen, wird das Vorhaben artenschutz-

rechtlich als unbedenklich eingestuft. Hinweise zur Beachtung der Vogelbrutsaison wurden in die Hinweise und die Begründung aufgenommen.

Obwohl für das Plangebiet keine übermäßige Lärmbeeinträchtigung vorliegt, sind nach der schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein (2020) zum Schutz von Wohnnutzungen zumindest in Teilbereichen Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen erforderlich. Dies wird durch Lärmemissionen der vorbeiführenden Straße „Am Bahndamm“ sowie der Stadtbahnlinie bewirkt und führt zur Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete. In der Untersuchung werden passive Schallschutzmaßnahmen als gedämmte Außenbauteile empfohlen. Es erfolgen entsprechende Festsetzungen zu einzuhaltenden Lärmpegelbereichen bei Außenbauteilen (i.W. relevant für Fenster).

Zum gesamten Bebauungsplanentwurf wird auf die weiteren Erläuterungen in der Begründung verwiesen.

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

In seiner Sitzung am 24.11.2020 hat der Gemeinderat der Stadt Bretten ferner die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfs des oben aufgeführten Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Überzwerches Gewinn“ wird samt Begründung, der Allgemeinen artenschutzrechtlichen Untersuchung des Büros Scheckeler und der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein in der Zeit vom 11. Dezember 2020 bis einschließlich 15. Januar 2021 im Technischen Rathaus Bretten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Straße 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Auf Grund der Schließung des Rathauses wegen der Vorschriften zur Eindämmung der Corona-Pandemie vom 23.12.2020 bis 31.12.2020 wird die Einsichtnahme in die oben genannten Unterlagen bis

einschließlich 29. Januar 2021

verlängert.

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 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 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/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, 16. Dezember 2020

Martin Wolff
Oberbürgermeister