

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“

mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim

- Änderung des Geltungsbereiches des künftigen Bauungsplanes u.a. (Reduzierung und Erweiterung)

- Billigung des Vorentwurfes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Änderung des Geltungsbereiches des künftigen Bauungsplanes u.a. (Reduzierung und Erweiterung)

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 19.02.2013 die Änderung des Geltungsbereiches (Reduzierung und Erweiterung) des künftigen Bauungsplanes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Neibsheim beschlossen. Die Grundstücke Flst.Nrn. 314, 315, 316, 317, 323 tlw. (westlicher Abschnitt) und 329 tlw. werden aus dem Geltungsbereich des künftigen Bauungsplanes u.a. herausgenommen. Die Grundstücke Flst.Nrn. 323 tlw. (östlicher Abschnitt), 6455, 292, 6448, 304 tlw. 310, 309 tlw., 1146 tlw. (Talbach einschl. Böschungsfelder) und 1143 tlw. werden in den Geltungsbereich des künftigen Bauungsplanes u.a. einbezogen.

Für den Geltungsbereich des künftigen Bauungsplanes u.a. ist der abgedruckte Vorentwurf maßgebend.

Billigung des Vorentwurfes des o.a. Bauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht

In seiner Sitzung vom 19.02.2013 hat der Gemeinderat den Vorentwurf des o.a. Bauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Unterrichtung/Informationen über die bzw. Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung u.a.

Bauungsplanung:

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Gebietsgröße und Bestand

Das Plangebiet „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Neibsheim. Die für die Wohnbebauung vorgesehene Fläche befindet sich auf einem zum südlich verlaufenden Talbach exponierten Hanggelände. Das geplante Gebiet grenzt im Osten direkt an das bestehende Wohngebiet „Näherer Kirchberg“, das im Jahr 2002 erschlossen wurde. Im Süden wird das Gebiet größtenteils durch einen Feldweg begrenzt, an den sich der unverbaute Talraum des Talbachs anschließt. Durch die Talniederung wird eine neue Erschließungsstrasse mit einer Brücke über den Bach geführt, die das Plangebiet mit der vorhandenen Straße „Im Tal“ verknüpft mit dem Ziel, den alten Ortskern – insbesondere die Junkerstraße – von Verkehr zu entlasten. Im Westen und Norden ist das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 2,49 ha. Es ist unbebaut und besteht nahezu vollständig aus Ackerflächen. Im Süden führt die geplante Erschließungsstraße über einen Grünlandstreifen, daran anschließend fließt der Talbach mit seinem bachbegleitenden Gehölzsaum. Auf der südlichen Seite des Baches wird das vorhandene Grünland teils als Pferdekoppel genutzt. Der Grünlandstreifen grenzt an die bestehende Straße „Im Tal“. Der Name des Bauungsplanes leitet sich aus der gleichnamigen Flurbezeichnung ab.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bauungsplanes.

Im östlichen Bereich des Plangebietes überlappt nördlich der bestehenden Straße „Näherer Kirchberg“ ab der vorhandenen Trafostation ein 10,5 m breiter Streifen den Geltungsbereich des rechtsgültigen gleichnamigen Bauungsplanes aus dem Jahr 2001. Die Überlappung verläuft Richtung Norden bis einschließlich des landwirtschaftlichen Wegs (Flurstück Nr. 323) und reicht in einem Schwenk in Richtung Osten bis an die bestehende Straße „Näherer Kirchberg“.

Der genannte Bereich resultierte größtenteils aus sehr großen vormaligen Ackerflächen bzw. Einwurfgrundstücken und ist bislang zum überwiegenden Teil als Wohnbauland ausgewiesen (Flurstück Nr. 292 im städtischen Eigentum), verblieb vor Ort aber als Restfläche ohne eine bauliche Nutzung. Eine sinnvolle Verwertung war in der Vergangenheit nicht möglich, sie wird jetzt umgesetzt; die praktische Nutzung des 10,5 m breiten Streifens hätte 2001 zu Baugrundstücken mit einer Tiefe von mehr als 40 m geführt. Im Norden wurde 2001 durch die Festsetzung eines landwirtschaftlichen Wegs sowie einer sich südlich anschließenden öffentlichen Grünfläche im rechtskräftigen Bauungsplan eine Trasse für die jetzt in westlicher Richtung vorgesehene Verlängerung der Erschließungsstraße „Näherer Kirchberg“ freigehalten (Flurstücke Nrn. 323 tlw. und 6455). Die bislang für diesen Bereich im Bauungsplan „Näherer Kirchberg“ getroffenen Ausweisungen als allgemeines Wohngebiet und landwirtschaftlicher Weg mit angrenzender öffentlicher Grünfläche werden zukünftig durch neue leicht detaillierte Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bauungsplans ersetzt. Die bislang schon als Wohnbauland ausgewiesene Fläche wird auch zukünftig als Wohnbauland ausgewiesen; neu festgesetzt wird ein Pflanzgebot entlang der hinteren Grundstücksgrenze (wie bei allen Bauplätzen in den Gebieten „Näherer Kirchberg“ und „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“). Über den Feldweg mit südlich anschließender öffentlicher Grünfläche wird nun die 2001 für den 2. Abschnitt des Wohngebietes bereits angedachte Erschließung ermöglicht.

2. Ziele und Zwecke der Planung
In Neibsheim sind derzeit keine Bauplätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppelhäuser bzw. Doppelhaushälften verfügbar. Das 2002 im Stadtteil zuletzt erschlossene Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ ist mittlerweile vollständig bebaut. Innerhalb des Ortes sind zwar noch 33 Baulücken vorhanden (Stand: August 2012), diese sind jedoch alle in privatem Eigentum und kommen nur in Ausnahmefällen auf den Markt. In der Regel werden die Baulücken nicht veräußert, sondern im Familien- und Verwandtschaftskreis aufgehoben oder es werden sehr hohe Grundstückspreise verlangt, die zum Teil deutlich über den Bodenrichtwerten liegen, so dass der Erwerb eines Grundstücks dadurch unmöglich gemacht wird. Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung wird seitens der Stadt Bretten an der Aktivierung von Baulücken im Rahmen eines umfassenden Beratungsangebots und ergänzender Öffentlichkeitsarbeit gearbeitet. Sie sind jedoch praktisch auf dem Markt so gut wie nicht vorhanden, insbesondere ist seit dem Beginn der Wirtschaftskrise 2008 zu beobachten, dass Veräußerungen von Baulücken so gut wie nicht mehr stattfinden, da ein Eigentum an Grund und Boden dem Besitz an Geldwerten aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und aus Sicherheitsgründen oft vorgezogen wird. Dieser Marktlage steht zur Zeit eine starke, dringende Nachfrage von jungen Familien nach Bauplätzen in Neibsheim gegenüber. Obwohl der Aufstellungsbeschluss für dieses Baugelände bereits im Mai 2008 gefasst wurde, hat die Stadt Bretten danach mehrfach sorgfältig das Angebot und insbesondere die Nachfrage nach Bauplätzen im Ort ermittelt und im Sinne einer moderaten Siedlungsentwicklung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das Bauungsplanverfahren zunächst nicht vorangetrieben. Jetzt ist ein großes ernsthaftes Interesse an Bauplätzen durch Neibsheimer Familien vorhanden und mit diesem Wohngebiet soll diesen nun ermög-

licht werden, in ihrem Heimatort zu bauen und nicht wegziehen zu müssen, um sich den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen zu können. Mittels einer neuen verkehrlichen Anbindung abweigend von der Straße „Im Tal“ über den Talbach kann das neue Wohngebiet, das bestehende Gebiet „Näherer Kirchberg“, das in geringer Entfernung dazu liegende vorhandene Alten- und Pflegeheim sowie der Kindergarten und auch die Grundschule von zwei Seiten erreicht werden und der alte Ortskern – insbesondere der untere Abschnitt der Junkerstraße – eine verkehrliche Entlastung erfahren. Das geplante Gebiet soll auch dazu beitragen, die Auslastung und den Erhalt der in Neibsheim vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu sichern, insbesondere von Kindergarten und Grundschule. Mit dieser Wohngebietsentwicklung kann der aus der Eigenentwicklung resultierende innere Bedarf an Baulflächen für Wohnstätten in Neibsheim gedeckt werden.

Im Bewusstsein des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für Bretten wurde das im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ausgewiesene Baugelände (Wohnbaufläche + Mischgebietsfläche) leicht reduziert, so dass nun ein Baugelände mit ca. 34 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser auf einer Fläche von 2,49 ha entsteht. Insbesondere wurde der Bereich westlich des landwirtschaftlichen Wegs Nr. 314 mit seinen Stufenrinnen sowie der Weg selbst aus der ursprünglich vorgesehenen Plangebietsabgrenzung herausgenommen, um eine ausreichende Trennung der privaten Grundstücke von der offenen Feldflur zu gewährleisten. Es wird die Entwicklung einer Bebauung mit einer der Struktur des Ortsteils angepassten Verdichtung angestrebt.

Unter der Annahme eines Eigenbedarfs von 0,5 % der Wohneinheiten pro Jahr durch die weitere Senkung der Wohnungsbelegungsdichte ergibt sich für den Zeitraum von 2013 bis 2025 bei einem Bestand von 808 Wohnungen, die am 31.12.2012 von 1.882 Neibsheimern bewohnt wurden, rein rechnerisch ein Bedarf von 53 Wohnungen. Wenn durchschnittlich 2,33 Einwohner je Wohneinheit angenommen werden, resultiert bei einer Einwohnerdichte von 50 Einwohnern/Hektar daraus ein rechnerischer Bedarf von ca. 2,46 ha an Bruttowohnbauflächen für den Stadtteil Neibsheim. Demnach ist ein neues Wohngebiet mit einem Flächenumfang von 2,49 ha gerechtfertigt. Davon werden im Übrigen allein 0,3 ha für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

3. Bauliche Nutzung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Das Baugelände ist als ein kleines Wohnquartier mit freistehenden höchstens zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Aufgrund der Hanglage mit ihrer Topografie muss eines der beiden Vollgeschosse im Untergeschoss oder im Dachgeschoss liegen.

Die Stellung der Gebäude orientiert sich einerseits am Straßenverlauf, andererseits wurde die Firstrichtung der Gebäude zur Nutzung regenerativer Energien so festgelegt, dass die größte Dachfläche in Richtung Süden zeigt. Aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse geht die Bebauung in nördlicher Richtung nicht über den Kuppenbereich hinaus. Sie schließt dort direkt westlich an zwei vorhandene Baugrundstücke an, so dass die Abwasserentsorgung in südlicher Richtung zum Talbach hin erfolgen kann (siehe auch Punkt 5.2 Ver- und Entsorgung).

Im Süden endet die Bebauung auf Höhe der in der Straße „Näherer Kirchberg“ bereits errichteten Wohnhäuser. Daran anschließen sich südlich ein Kinderspielplatz sowie Streuobstwiesen, durch die man auf einem öffentlichen Gehweg auch zum östlicher liegenden Friedhof gelangen kann, der im Sommer 2011 erweitert wurde. Diese Erweiterung ist im zeichnerischen Teil des Bauungsplans außerhalb des Planumfangs mit dargestellt. Der

Talraum wird von einer Bebauung weitestgehend freigehalten. Lediglich die Anbindung des Baugeländes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ an das örtliche Straßennetz soll über einen Abzweig von der Straße „Im Tal“ erfolgen, in dem eine neue Brücke über den unteren Talbach und eine Erschließungsstraße in nordöstlicher Richtung gebaut wird.

Die Einbindung der Siedlungsflächenenerweiterung in die Umgebung soll durch eine Eingrünung des Ortsrandes mit kraichgautypischen Sträuchern gewährleistet werden.

Für das neue Wohngebiet sind im schriftlichen Teil der Bauungsplanungsgrundsätze und grünordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen sowie die gleichen örtlichen Bauvorschriften erlassen, die bereits für das angrenzende bestehende Gebiet „Näherer Kirchberg“ gelten (einzige Ausnahmen: Festsetzungen zum Artenschutz wurden ergänzend neu aufgenommen und drei Hinweise zu Auffüllungen/Aufschüttungen, Licht und Blendschutz/Beleuchtung sowie artenschutzrechtlichen Vorschriften; sie wurden entsprechend aktueller gesetzlicher Vorgaben bzw. entsprechend dem heutigen Stand der Technik neu aufgenommen und ergänzend wurden geringe notwendige redaktionelle Anpassungen des Textes vorgenommen). Damit soll neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes die Anpassung der neuen Bebauung an den bereits vorhandenen Gebäudebestand erreicht werden.

3.2 Alternativen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim sind in Neibsheim zwei weitere geplante Wohnbauflächen dargestellt, zum einen das Gebiet „Haiert / Wanne“ mit einem Flächenumfang von ca. 1,2 ha, zum anderen das Gebiet „Katzenäcker“ mit einer Größe von ca. 0,425 ha.

Bei dem Gelände „Haiert / Wanne“ handelt es sich um einen Ortsrandbereich mit verhältnismäßig hohem Biotop- und Erholungswert. Aus Sicht der Landwirtschaft zählt dieser Bereich zur Vorbehaltsflur mit Böden mit guter bis sehr guter landbaulicher Eignung. Auch das Plangebiet „Katzenäcker“ zählt zur Vorbehaltsflur. Es handelt sich um Lössböden mit sehr guter landwirtschaftlicher Eignung. Die Fläche „Katzenäcker“ ist überwiegend ackerbaulich genutzt, sehr gut erschlossen und durch große Schläge geprägt.

Aufgrund der guten Eignung der beiden genannten Gebiete für die Landwirtschaft, bei dem Gelände „Haiert / Wanne“ auch aufgrund des Biotop- und Erholungswertes, soll derzeit auf die Entwicklung von Wohnbauflächen in beiden Bereichen verzichtet werden. Die Ausweisung des Plangebietes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ bietet sich deutlich besser an, da hier keine völlig neue Gebietsentwicklung begonnen, sondern das im Jahr 2002 erschlossene Gebiet „Näherer Kirchberg“ direkt fortgeführt und erweitert werden kann.

Mit dieser neuen Siedlungsflächenausweisung kann gleichzeitig die Verkehrssituation im alten Ortskern verbessert werden.

3.3 Voraussichtliche Wirkungen

Von dem neuen Wohngebiet geht für die umgebenden Nutzungen kein wesentliches Störpotential aus. Südlich der Straße „Im Tal“ liegt in einer Entfernung von mehr als 100 m ein Gewerbegebiet, dessen dort vorhandene gewerbliche Nutzungen als weniger störend eingestuft werden können. Die Nutzungskonflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und dem neuen Wohngebiet werden aufgrund des dazwischen liegenden Talbachs mit seinen Grünbereichen gleichsam als Pufferzone als minimal eingestuft.

3.4 Art der baulichen Nutzung

Das Baugelände soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1) und (2) ausgewiesen. Wie beim bestehenden benachbarten Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen unzulässig, um den Gebietscharakter an den

Charakter des vorhandenen Wohngebiets anzupassen. Ausgeschlossen sind demnach Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen.

Diese Betriebe müssten zur Sicherung ihrer Existenzgrundlage auch Kundschaft außerhalb des Plangebietes generieren, was insbesondere aufgrund der auf das Notwendigste reduzierten Dimensionierung der Erschließungsstraßen, aber auch aufgrund der betrieblichen Erfordernisse, zu einer starken Beeinträchtigung der anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen führen würde.

Sie sind auch zugunsten einer vertraglichen Nachbarschaft zum Bestand bzw. aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Für Anlagen der Verwaltung ist kein Bedarf zu erkennen.

3.5 Maß der baulichen Nutzung

Für das Wohngebiet, das in erster Linie der Errichtung von Wohngebäuden mit Hausgärten dienen soll, wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit bleibt sie unter der in § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet festgelegten Obergrenze. Grund für diese niedrigere Festsetzung ist eine angestrebte Reduzierung der versiegelten Fläche sowie eine Anpassung des Gebiets an den Charakter der vorhandenen Bebauung im Bereich „Näherer Kirchberg“, für die 2001 die gleiche Festsetzung getroffen wurde.

Für eine eingeschossige Bebauung mit der Möglichkeit der Realisierung eines weiteren Vollgeschosses im Dach- oder Untergeschoss bei durchschnittlich ein bis zwei Wohnungen pro Grundstück wird die Geschossflächenzahl auf den Wert 0,5 festgelegt. Bei der Berechnung der Geschossflächenzahl sind nach § 20 (3) BauNVO auch die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände im Dach- und Untergeschoss vollständig anzurechnen.

3.6 Bauweise

Für das Baugelände ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Dies entspricht der in Neibsheim typischen Siedlungsstruktur.

4. Grünordnung und Landschaftspflege

Das neue Wohngebiet soll sowohl eine Durchgrünung als auch eine Eingrünung an seinen Rändern erfahren, letzteres mit dem Ziel, einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Dementsprechend sind grünordnerischen Festsetzungen getroffen worden.

Die angestrebte Durch- und Eingrünung des Baugeländes wird erreicht zum einen erreicht über hohe Freiflächenanteile der Bauplätze sowie über Pflanzgebote für diese Freiflächen, zum anderen über Pflanzgebote entlang der hinteren Grundstücksgrenzen aller privaten Baugrundstücke.

Auch mittels der im öffentlichen Straßenraum geplanten 12 Bäume

einschließlich ihrer Pflanzbeete wird eine Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Sämtliche genannten Pflanzmaßnahmen sind ein Teil der innerhalb des Baugeländes stattfindenden Ausgleichsmaßnahmen.

Als weiterer Ausgleich für die durch das Baugelände ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ist am südlichen Rand die Ausweisung von drei Streuobstbereichen vorgesehen. Diese stellen eine Fortführung der bereits mit dem Wohngebiet „Näherer Kirchberg“ angelegten Streuobstwiese in westlicher Richtung dar und bilden einen grünen, von jeglicher Bebauung freigehaltenen, Übergang zum Talraum.

5. Planverwirklichung

Die Durchführung der Planung setzt eine Grundstücksneuordnung voraus. Es soll eine freiwillige Umlegung durchgeführt werden. Dabei wird die Erschließung des Beugebietes „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ von der Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Beteiligung an einer freiwilligen Bodenordnung mit der Maßgabe einer Bauverpflichtung abhängig gemacht. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die baureif gemachten Grundstücke auch tatsächlich innerhalb eines Zeitraumes von maximal 6 Jahren ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschließung einer Bebauung zugeführt werden. Durch das Instrumentarium der Bauverpflichtung wird es auch möglich, dass Grundstücke, die nicht innerhalb der festgelegten Frist bebaut werden, wieder in die Verfügungsgewalt der Stadt Bretten zurückfallen, um sie tatsächlich Bauwilligen umgehend anbieten zu können.

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen des Gebietes kann erst begonnen werden, wenn alle Grundstückseigentümer dem Einwurf ihrer Fläche in die Baulandumlegung zugestimmt haben.

Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von Neibsheim und zur harmonischen Anbindung des neuen Wohngebietes an die angrenzenden Nutzungsstrukturen, insbesondere an den vorhandenen Gebäudebestand im bereits bestehenden Wohngebiet „Näherer Kirchberg“, werden für das neue Plangebiet „Näherer Kirchberg, 2. Abschnitt“ örtliche Bauvorschriften erlassen.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sind in der Bauungsplansatzung die gleichen örtlichen Bauvorschriften erlassen, die bereits für das angrenzende bestehende Gebiet „Näherer Kirchberg“ gelten. Drei Hinweise zu Auffüllungen/Aufschüttungen, Licht und Blendschutz/Beleuchtung sowie artenschutzrechtlichen Vorschriften werden ergänzend neu aufgenommen. Wert wird hierbei insbesondere auf die Festsetzungen zur Dachlandschaft des sehr exponiert gelegenen Wohngebietes gelegt. (Fortsetzung S. 3)

