

Flächennutzungsplan 2005

Änderung „Sondergebiet Geilsheimer Wiese“

**in
Bretten-Büchig**

Begründung

-Vorentwurf-

VORBEMERKUNG	3
---------------------	----------

Änderung Sondergebiet Geilsheimer Wiese

Teil 1:

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Lage des Plangebietes	3
3. Planerische Zielsetzung	4
4. Planerische Vorgaben	5
5. Hinweis für nachgelagerte Verfahren	5

Teil 2 der Begründung:

Umweltbericht	6
----------------------	----------

VORBEMERKUNG

Die Änderung des Flächennutzungsplan 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim wurde am 24.09.2024 durch den gemeinsamen Ausschuss eingeleitet. Primäres Ziel der Änderung ist die planungsrechtlich geforderte Parallelität zum Bebauungsplanverfahren „Sondergebiet Geilsheimer Wiese“, welches sich bereits in Aufstellung befindet (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB).

Änderung Sondergebiet Geilsheimer Wiese

1. Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Brettener Stadtteilen Bauerbach, Büchig und Neibsheim soll im südlichen Randbereich der Gemarkung Büchig, im Gewann „Geilsheimer Wiese“, eine gewerbliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt auf Einzelhandel ermöglicht werden. Nach intensiver Standortsuche (siehe hierzu Kap. 3b) konnte die Stadt Bretten hierfür einen Investor gewinnen. Um den Bau eines Lebensmittelmarktes planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dadurch wird auf der vorbereitenden Bauleitplanungsebene eine Darstellung als „Sonderbaufläche“ (S) erforderlich.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Bretten-Büchig im Gewann „Geilsheimer Wiese“, zwischen der Kreisstraße K3504/Hügellandstraße und der Bürgerwaldhalle. Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,9 ha und hat derzeit unterschiedliche Nutzungen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich befestigte Stellplatzflächen und im Anschluss daran setzt sich das Gebiet als Grünland mit vereinzeltem Baumbestand fort. Südlich und westlich, jedoch außerhalb des Plangebiets, befinden sich Waldflächen.

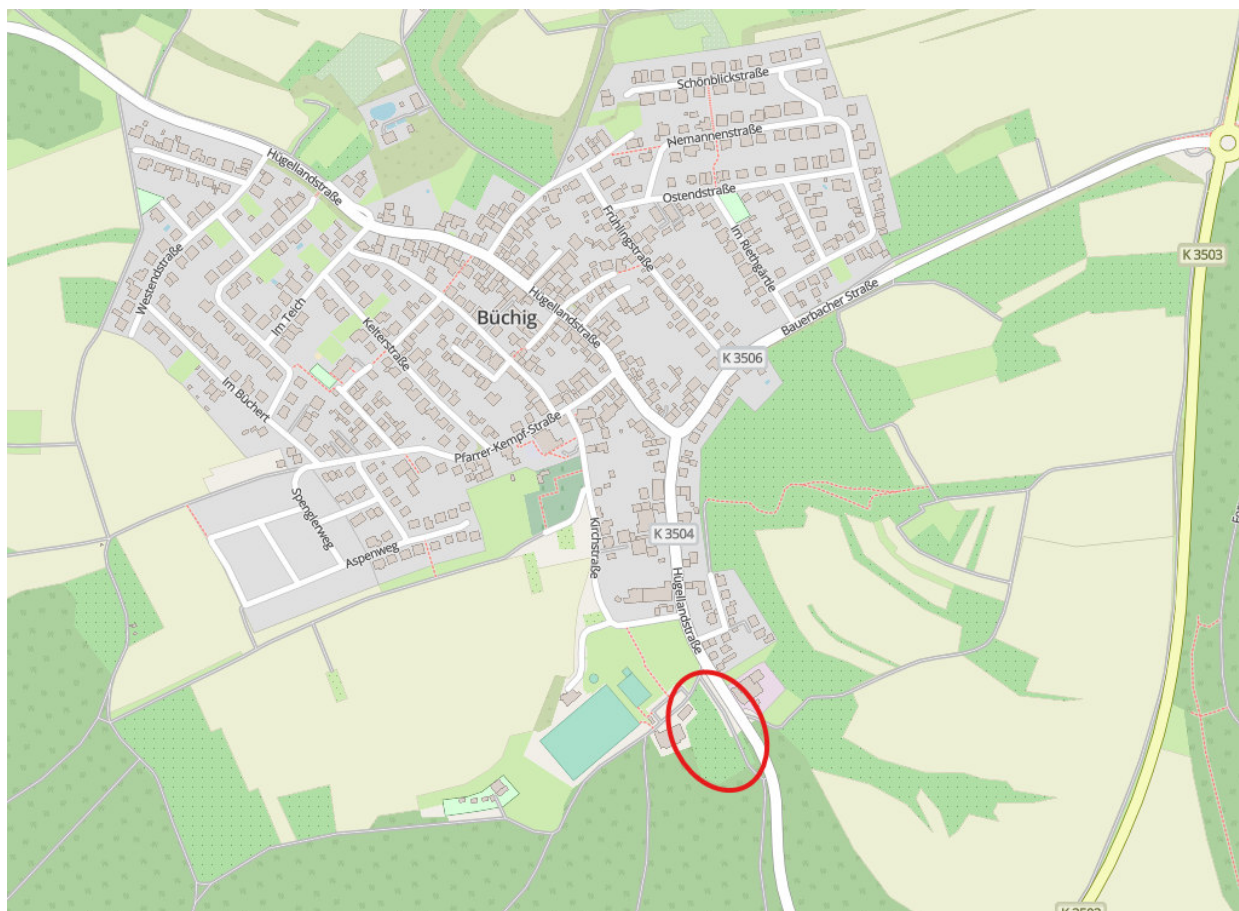


Abb. 1: Lage Änderungsbereich

© OpenStreetMap-Mitwirkende

3. Planerische Zielsetzung

a) Zielsetzung

Übergeordnete städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Flächen für die gewerbliche Nutzung zur Sicherung der Grund- und Nahversorgung in den Stadtteilen Bauerbach, Büchig und Neibsheim. Dabei ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung so auszurichten, dass ein Lebensmittelmarkt mit den zugehörigen Parkplätzen angesiedelt werden kann. Dies erfolgt durch die Darstellung einer ca. 0,7 ha umfassenden Sonderbaufläche (S), anstelle der bisherigen Darstellungen als Verkehrsfläche Parken, Flächen für Abfallentsorgung, Altlastenverdachtsfläche und als landwirtschaftliche Fläche.

Im Zuge der Änderung werden die südlich des Sondergebiets liegenden Flächen in ihrer Darstellung an den Bestand angepasst (Neudarstellung Grünfläche und Wald).



Abb. 2: Geplante Darstellung

b) Alternativenprüfung

Im Rahmen der Standortsuche wurden auch Alternativen in der Ortslage von Büchig untersucht. Dies umfasste den Bereich Wehlange/Pfuhlwiesen (nordwestlich des Schwalbenwegs) sowie das Grundstück Hügellandstraße 62. Vor allem aufgrund des hohen Flächenbedarfs konnte das Vorhaben nicht in der Ortslage untergebracht werden. Auch waren an den anderen überprüften Standorten Immissionskonflikte mit angrenzenden Wohnlagen zu erwarten. Letztlich zeichnet sich der gewählte Standort durch eine gute Erreichbarkeit, auch aus den Stadtteilen Bauerbach und Neibsheim, aus. Für die Einwohner Büchigs selbst ist der Standort sowohl fußläufig als auch verkehrlich gut zu erreichen. Aufgrund der immissionsschutzrechtlich unempfindlichen Umgebung sind am Standort keine Immissionskonflikte absehbar. Seitens des Investors wurde signalisiert, dass nur der Standort „Geilsheimer Wiese“ für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts als geeignet befunden wird. Die Verträglichkeit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Büchig wurde mit einer raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse bestätigt.

4. Planerische Vorgaben

4.1 Regionalplan Region Karlsruhe 2025

Auf Ebene des Regionalplans 2025 des Verbandes Region Karlsruhe (in Kraft getreten am 15.12.2025) ist der Änderungsbereich durch einen Regionaler Grünzug überlagert. Unter Anwendung der sog. „Flexi-Klausel“ ist eine abschließende Ausformung des Regionalen Grünzugs durch die Bauleitplanung möglich.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen FNP 2005 ist der Bereich des Plangebietes als Verkehrsfläche Parken, Flächen für Abfallentsorgung, Altlastenverdachtsfläche und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Abb. 3: Darstellung vor der FNP-Änderung mit Änderungsbereich (rot gestrichelte Umrandung)

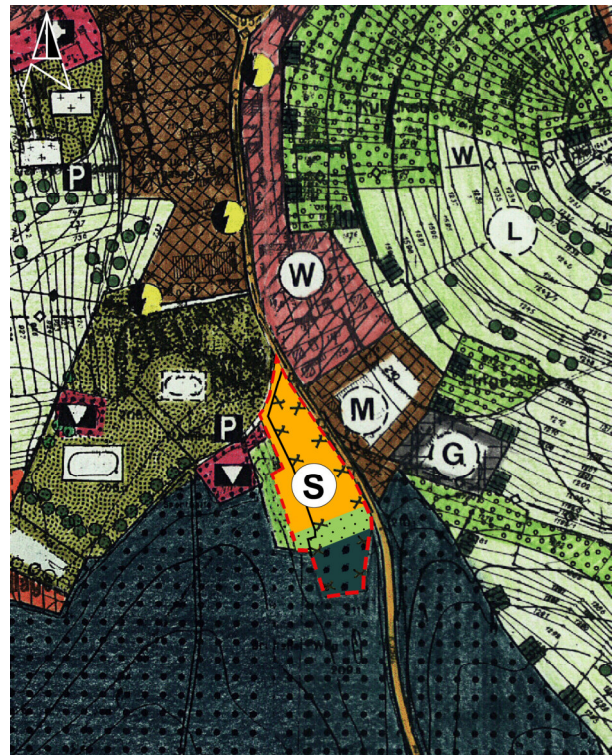


Abb. 4: Darstellung nach der FNP-Änderung mit Änderungsbereich (rot gestrichelte Umrandung)

4.3 Hochwasser/Starkregen

Ausweislich der kommunalen Starkregengefahrenkarte ist das Plangebiet aus Richtung Südosten von einem Fließweg bei entsprechenden Starkregenereignissen betroffen. Der Fließweg verläuft im Weiteren in Richtung entlang der Hügellandstraße in Richtung Ortsmitte. Die Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren geprüft (vgl. § 37 WHG).

5. Hinweise für nachgelagerte Verfahren

-wird im weiteren Verfahren ergänzt-

Teil 2: Umweltbericht

Im Umweltbericht nach der Anlage zum Baugesetzbuch (BauGB) sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorliegenden, ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht ist der Begründung als gesonderter Teil 2 beigelegt.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 22.06.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Planung