

# Öffentliche Bekanntmachung

## **Bebauungsplan „Rechbergklinik Bretten / Wohnen, 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten;**

- Billigung des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)

Nach den Vorgaben des BauGB und der LBO hat der Gemeinderat der Stadt Bretten in seiner Sitzung vom 23.10.2019 die Aufstellung der ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rechbergklinik/Wohnen“, Gemarkung Bretten, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen, den Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung 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 beschlossen.

Im Zuge eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen findet in der Begründung zum Bebauungsplan statt; außerdem wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Auswirkungen des zu erwartenden steigenden Verkehrsaufkommens auf das Plangebiet sowie die bestehende Umgebungsbebauung wurde erstellt. Weiterhin wurde die mögliche Oberflächen-Entwässerung im Plangebiet untersucht.

### Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung

Dieser Bekanntmachung beigelegt ist der am 23.10.2019 beschlossene Abgrenzungsplan des Plangebiets. Die Abgrenzung dieses ursprünglichen Geltungsbereichs der Planung wurde mit der Billigung des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.2023 geändert und erweitert. Gegenüber der Planabgrenzung aus dem Jahr 2019 wurden brachgefallene beziehungsweise untergenutzte Flächen im zentralen Bereich des Klinikareals nun in die Bebauungsplanänderung neu miteinbezogen. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 8509/5. Der bisherige Geltungsbereich wurde hierfür mit dem überarbeiteten Entwurf nach Nordwesten Richtung Klinikgebäude geändert und erweitert.

In der neuen Erweiterungsfläche mit der Baugebietsfestsetzung Urbanes Gebiet (MU2):des Plangebiets ist, südlich des neu entstandenen Ärztehauses, unter dem Arbeitstitel „Gesundheitscampus“ ein gesundheits- und betreuungsorientiertes Wohnangebot mit ergänzenden Dienstleistungen geplant. Unterschiedliche Angebote des Wohnens, wie betreute Wohnungen und Mehrgenerationenwohnen junger und älterer Menschen in einem Gebäude, sind in den Obergeschossen vorgesehen. Somit kann eine Ergänzung der in Bretten vorhandenen Arten von Wohnen entstehen.

Weiterhin erfolgte eine geringe Plangebietserweiterung am Südwestrand (teilweise Einbeziehung der beiden Flurstücke Nrn. 2889 und 2891/1) zur Sicherung des landwirtschaftlichen Wegs zur Erschließung der südlich angrenzenden Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs.

Die aktuelle Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann dem zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplan vom 19.12.2023 entnommen werden.

### Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans „Rechbergklinik Bretten / Wohnen, 1. Änderung und Erweiterung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Wohnbauflächen durch die Nachverdichtung von Innenbereichsflächen geschaffen werden. Ferner

soll die Ansiedlung von kliniknahen gewerblichen Dienstleistungen im Planbereich ermöglicht werden.

### Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Interessenverbänden

In Vollzug des oben genannten Beschlusses lag der Entwurf des Bebauungsplanes „Rechbergklinik Bretten / Wohnen, 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie den erforderlichen Gutachten, bestehend aus artenschutzrechtlicher Voruntersuchung, Artenschutzgutachten und schalltechnischem Fachbeitrag in der Zeit vom 08.11.2019 bis einschließlich 09.12.2019 zur Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen zum Bebauungsplan mit seinen Anlagen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Davon wurde jedoch seitens der Öffentlichkeit kein Gebrauch gemacht. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden die Gelegenheit gegeben, zum Entwurf des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften u.a. eine Stellungnahme abzugeben.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von 15 Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden Stellungnahmen abgegeben.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen, der Änderung und Erweiterung des Plangebiets sowie teilweise neuer städtebaulicher Planungsüberlegungen erfolgte im Rahmen der Gesamtabwägung eine Anpassung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Die vorgenommenen Anpassungen sind teilweise auch redaktioneller Natur. Da hier allerdings Festsetzungen geändert werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

### Wesentliche Ergänzungs- und Änderungsinhalte im überarbeiteten Entwurf

- Erweiterung und Änderung des Geltungsbereichs, siehe oben.
- Änderung und Anpassung der Baugebietsbezeichnungen.
- Ausweisung einer Erweiterungsfläche als neues Baugebiet mit der Baugebietsfestsetzung Urbanes Gebiet (MU2), siehe oben.
- Konkretisierung des geplanten Projekts auf dem südwestlichen Baufeld (MU1) an der Edisonstraße. Es soll dort mit einem neuen „Sterilisationszentrum AEMP“ eine für die Klinik standortsichernde Einrichtung angesiedelt werden. Das Baufeld grenzt direkt südlich an das Klinikgelände.
- Anpassung der Gebietsfestsetzungen für den ‚Wohnpark Rechberg‘ unter Sicherung einer Durchgrünung.
- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die gebiets- und standortbezogene Höhenbegrenzung entsprechend der topografischen Situation.
- Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen und Anpassung der Flächenzuschnitte von Pflanzgeboten und -bindungen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen nach erneuter fachgutachterlicher Bewertung 2022.
- Aufstellung eines Entwässerungskonzepts; insbesondere Konzeption der Rückhaltung und gedrosselten Ableitung der Oberflächenwasser und Nachdimensionierung des Regenrückhaltebeckens. Sicherung des Konzepts durch entsprechende Festsetzungen.
- Dimensionierung und Lageplanung der Erschließung zur Festsetzung der erforderlichen Verkehrsflächen. Aufnahme eines Gehwegbereichs in der Planung und Anbindung eines Fußwegs an die Virchowstraße.
- Geringe Plangebietserweiterung am Südwestrand zur Sicherung des landwirtschaftlichen Wegs zur Erschließung der südlich angrenzenden Flurstücke außerhalb des Geltungsbereichs.

## Umweltbezogene Informationen

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind neben dem überarbeiteten Planentwurf auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten, Beurteilungen und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Hierin sind folgende Arten umweltbezogener Informationen mit Aussagen zu der Betroffenheit der Schutzgüter verfügbar:

### I. Begründung

Die Begründung enthält umweltbezogene Informationen bezüglich des Schutzgutes Mensch sowie eine Bewertung der Beeinträchtigungen durch die Planung insgesamt.

### II. Artenschutzrechtliche Voruntersuchung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung stellte weiteren Untersuchungsbedarf insbesondere bei den Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Vögel und Reptilien fest. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Untersuchung das Vorkommen der geschützten Pflanzenart „Bocksriemenzunge“ untersucht. Für diese Artengruppen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durch einen Fachkundigen durchgeführt.

Es wurden zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) als Bestandteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Zum gesamten überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wird auf die weiteren Erläuterungen in der Begründung verwiesen.

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

In seiner Sitzung am 19.12.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Bretten die während der Beteiligung der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden abgegebenen Stellungnahmen/gemachten Äußerungen behandelt und den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Rechbergklinik Bretten / Wohnen, 1. Änderung und Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt. Ferner hat der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

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

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Rechbergklinik Bretten / Wohnen, 1. Änderung und Erweiterung“, Gemarkung Bretten, wird samt folgenden Unterlagen

- Begründung (§9 Abs. 8 BauGB)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 15. Mai 2018
- Artenschutz – Fotodokumentation vom 23. Oktober 2019
- Artenschutzrechtliches Gutachten (saP) vom 31. August 2018, aktualisiert 10.11.2022
- Standortprüfung für die Umsetzung von CEF-Maßnahmen vom 08.02.2023
- Schalltechnische Untersuchung vom 1. März 2019
- Erläuterung zur Oberflächen-Entwässerung (private Verkehrsflächen und Baugebiete) vom 16.11.2023

in der Zeit vom

**12. Januar 2024 bis einschließlich 13. Februar 2024**

im Technischen Rathaus Bretten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Straße 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Eine Terminvereinbarung ist dazu nicht erforderlich.

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](mailto: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 überarbeitete Entwurf mit Begründung sowie die oben aufgeführten 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](http://www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungsplaene-im-verfahren) eingestellt und sind somit dort einsehbar.

Bretten, 03.01.2024

Martin Wolff  
Oberbürgermeister