

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“, Gemarkung Rinklingen

1. Vorbemerkungen

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, informiert.

2. Ziel des Bebauungsplans „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“

Die Stadt Bretten beabsichtigt im Bereich Diedelsheimer Höhe / Am Eichholz die städtebauliche Neustrukturierung einer noch weitgehend unbebauten Brachfläche. Geplant ist an einer verkehrlich sehr gut erschlossenen Stelle nördlich des Verkehrsknotens Alexanderplatz die Realisierung des Neubauprojekts einer Rettungswache mit Fahrzeughalle. Der überwiegende Teil des Baugebiets soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt werden. Die Neustrukturierung der Fläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Diedelsheimer Höhe Teil I - 1. Änderung“, welcher 1998 als Satzung beschlossen wurde.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim (FNP) sind für den Geltungsbereich gemischte Bauflächen in direkter Nachbarschaft zu einem Sondergebiet für Einzelhandel sowie Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund des Verzichts auf eine ausschließliche Mischnutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese kann aufgrund der Einstufung als Maßnahme der Innenentwicklung in Form einer Berichtigung erfolgen.

3. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Gemeinderat Bretten: 18.06.2024
- Billigung des Entwurfes durch den Gemeinderat Bretten: 17.12.2024
- Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 24.01.2025 bis einschließlich 24.02.2025
- Erneute inhaltlich eingeschränkte und zeitlich verkürzte Öffentlichkeitsbeteiligung, die Änderung der Ziffer 11 Regenwasserrückhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

des Bebauungsplans betreffend, gem. § 4a Abs. 3 BauGB: 28.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025

- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB durch den Gemeinderat Bretten: 29.04.2025

4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bebauungsplanung

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Natur- und artenschutzrechtliche Belange sind jedoch zu berücksichtigen.

Das Büro für Landschaftsplanung Elke Wonnenberg, Karlsruhe, hat 2024 für das Plangebiet und das angrenzende Umland eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Eine Betroffenheit von FFH-Anhang IV-Arten sowie von planungsrelevanten Vogelarten ist bei der Umsetzung der Planung unter Einhaltung des aufgeführten Zeitfensters zur Rodung der Gehölze sowie Maßnahmen zur Minimierung von Lichteinflüssen und Vogelschlag nicht gegeben.

Die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzbezogener Eingriffe sind entsprechend festgesetzt worden, so dass bei der Durchführung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden und die ökologische Funktionalität gesichert ist.

Des Weiteren sollen bauplanungsrechtlich festsetzbare Pflanzbindungen und Pflanzgebote die Durchgrünung des Planbereichs sichern.

Dachflächen werden - neben der Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie - begrünt. Dabei soll auf eine ausreichende Substratdicke geachtet werden. Dies sichert nicht nur die Entwicklung des Gründachs, sondern auch das Speicherpotenzial für Niederschlagswasser.

Im weiteren Planungsprozess ist für das Vorhaben die Verwendung von ressourcenschonendem Beton (R Beton) und die Erarbeitung eines innovativen Energiekonzepts vorgesehen. Die Stromversorgung über eine Photovoltaikanlage soll so ausgelegt sein, dass die Rettungswache bis zu sieben Tage autark versorgt werden kann. Weiterhin sollen 4 E-Ladestationen installiert werden, um die Anforderungen der zunehmenden Elektromobilität zu berücksichtigen.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen 32 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange u.a. zu unterschiedlichen Themen ein, über deren Behandlung zu entscheiden war. Die grundlegenden Entscheidungen werden im Folgenden kurz zusammengefasst.

Öffentlichkeit

Seitens der Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen keine Stellungnahmen abgegeben.

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände

Neben Planungshinweisen, die als Hinweise in die Satzung des Bebauungsplans aufgenommen wurden, wurden seitens der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände auch einige Anregungen vorgetragen.

Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten im Rahmen der förmlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB widmeten sich folgenden Themenfeldern:

Die Stellungnahmen befassten sich i.W. mit den nachfolgenden Belangen:

- Hinweis darauf, dass die Bedienung der Haltestelle „Diedelsheimer Höhe“ durch die Linie 163 während der Bauzeit nur bei uneingeschränkter Befahrbarkeit ohne nennenswerte Fahrzeitzuwächse aufrechterhalten werden kann. Behinderungen des Linienverkehrs sollten während der Bauphase soweit möglich verhindert werden.
- Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen Forderung an die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen rechtzeitig vor Baubeginn.
- Forderung, während der Bauphase sicherzustellen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des nördlichen Gehölzstreifens kommt, beispielsweise mittels eines Bauzaunes.
- Forderung zum Schutz der Fledermäuse, eine Lichtabstrahlung in Richtung der Gehölze unbedingt zu vermeiden.
- Empfehlung, für die Bebauung einen Mindestabstand zu den Bäumen von 1,5 Metern (zusätzlich zum Traufbereich der Baumkrone) festzulegen, um ein Absterben der Bäume durch Verdichtung des Wurzelraumes zu verhindern.
- Um ein dauerhaftes Brennen von Gebäudebeleuchtung zu vermeiden, Empfehlung, Zeitschaltuhren / Bewegungsmelder zu verwenden.
- Empfehlung, auf bestimmte Arten der Pflanzliste zu verzichten, da es sich für das Gebiet Bretten nicht um gebietseigene Arten handeln würde.
- Forderung nach Einholung einer aktuellen Trassenauskunft bei der Telekom vor Beginn der Bauarbeiten durch die ausführende Firma.

Mit den Bedenken, Anregungen und Hinweisen wurde wie folgt umgegangen:

Der Hinweis zur Bedienung der Haltestelle „Diedelsheimer Höhe“ durch die Linie 163 während der Bauzeit ist durch den Vorhabenträger zu gewährleisten.

Der Forderung an die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen bzw. einer aktuellen Trassenauskunft bei der Telekom rechtzeitig vor Baubeginn wird in der Form nachgekommen, dass diese Hinweise vom Vorhabenträger im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten sind.

Die Untere Naturschutzbehörde hatte Bedenken zu Beeinträchtigungen des nördlichen Gehölzstreifens erhoben, zur Lichtabstrahlung in Richtung der Gehölze und zu einem dauerhaften Brennen von Gebäudebeleuchtung, empfahl auf bestimmte Arten der Pflanzliste zu verzichten und forderte für die Bebauung einen Mindestabstand zu den Bäumen von 1,5 Metern (zusätzlich zum Traufbereich der Baumkrone) festzulegen.

Die Forderung, während der Bauphase sicherzustellen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen des nördlichen Gehölzstreifens kommt, beispielsweise mittels eines Bauzaunes, wurde mit Verweis auf die hierfür mangelnde Regelungskompetenz des Bebauungsplans zurückgewiesen. Gleiches gilt für die Vermeidung eines dauerhaften Brennens von Gebäudebeleuchtung und die Empfehlung, Zeitschaltuhren / Bewegungsmelder zu verwenden.

Der Forderung zur Vermeidung der Lichtabstrahlung in Richtung der Gehölze war bereits in Ziffer 12 der verbindlichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.

Die Forderung für die Bebauung einen Mindestabstand zu den Bäumen von 1,5 Metern zusätzlich zum Traufbereich der Baumkrone festzulegen, lässt sich aufgrund der Planungsvorgaben (Flächenbedarf für die zukünftige Nutzung und Rangier- und Ausfahrtsflächen) nicht umsetzen.

Die Empfehlung, auf bestimmte Arten der Pflanzliste zu verzichten, da es sich für das Gebiet Bretten nicht um gebietseigene Arten handeln würde, wird nachgekommen und die Pflanzliste geringfügig modifiziert.

Zu näheren Informationen auf die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird auch auf die entsprechenden Unterlagen verwiesen.

Durch die vorgenannte Änderung der Ziffer 11 Regenwasserrückhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein nochmaliger Beteiligungsschritt erforderlich. Aufgrund der eingeschränkten Art der Maßnahme konnte die erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB inhaltlich eingeschränkt und zeitlich verkürzt durchgeführt werden.

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung erfolgte vom größten Teil der beteiligten Träger öffentlicher Belange keine Äußerung. Es ging lediglich 1 Stellungnahme von einem Träger öffentlicher Belange ein. Im Rahmen dieser Stellungnahme bestehen von dessen Seite keine Bedenken, da dessen Ausführungen und Hinweise aus der förmlichen Beteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ und insbesondere im Rahmen der Abwägung wurden insgesamt alle eingebrachten Belange angemessen berücksichtigt.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortvarianten

Eine Standortprüfung war nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Prüfung bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück um. Diese Prüfung musste neben der grundsätzlichen Standorteignung aufgrund der Lage und damit auch der Umweltauswirkungen weitere Aspekte – wie Dringlichkeit der Umsetzung, Einsatzgebiet und Verfügbarkeit von Grundstücken berücksichtigen. Auch die Darlegungen in der Fortschreibung des Bereichsplans für den Rettungsdienst waren zu beachten. Somit ergab sich aufgrund mehrerer Gespräche, Kontakte und auch der Lagebeurteilung das nun aktuelle Grundstück. Diese Standortüberlegungen waren Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer gleichwertigen Lösung führen könnten, sind im Gebiet von Bretten bzw. in den Randbereichen der Ortslagen nicht oder nur bedingt zu finden. Erkennbar ist ohnehin nicht, dass damit ein grundsätzlich anderes Ergebnis zu erreichen wäre. Letztlich würde sich auch an anderen Standorten eine ähnliche Situation ergeben. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Standorten in den Ortslagen sehr schnell an Grenzen stößt.

Da es sich um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, scheidet ansonsten eine grundsätzliche Standortbetrachtung aus.

Konzeptvarianten

Ähnlich zur Standortbetrachtung verhält es sich mit der Variantenbetrachtung. Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird. Der Neubau einer Rettungswache dient der Daseinsvorsorge und der Gesundheitsversorgung. Die Planung ist darüber hinaus als Teil einer Neuorientierung des Kreisverbandes des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) zu sehen.

April 2025

Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Alexander Ranoarivony