

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

.....

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur siebten Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld- Wehrrain“, Gemarkungen Rinklingen und Bretten in der Fassung vom 19. DEZ. 2017

.....

1. Vorbemerkungen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Bebauungsplanänderung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Durch die siebte Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“ wurden Vergnügungsstätten in seinem gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei dem auf seiner Grundlage entstandenen Gewerbegebiet handelt es sich um ein homogenes Gebiet, das bislang durchgängig entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes genutzt wird, Vergnügungsstätten sind dort noch nicht vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht sollen die bestehenden gewerblichen Flächen in sehr guter Lage auch zukünftig durchgängig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen und nicht durch Vergnügungsstätten genutzt werden.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird ein Teilbereich im Westen des Gebietes dem sich vorfindenden Bestand angepasst. Es handelt sich bei der Anpassung nicht um eine Planung im eigentlichen Sinne, sondern lediglich um eine Berichtigung des Bebauungsplanes an den Bestand. In diesem Zusammenhang wird das westliche Baufenster an der Brückenfeldstraße in Richtung Westen verlängert, sodass alle Bestandsgebäude in diesem Bereich im Baufenster liegen. Ebenfalls wird der entlang der Gebäude bestehende Schotterweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Bretten im Bereich des Abwasserkanals auf Flst. Nr. 3168/1, um die Unterhaltung und Reparatur gewährleisten zu können.

Die siebte Änderung des Bebauungsplanes verfolgt demnach zwei Ansatzpunkte:

- Steuerung der Art der baulichen Nutzung durch Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie ergänzend auch weiterer im Gewerbegebiet unerwünschter Nutzungen wie Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes.
- Anpassung des Bebauungsplanes an den sich bietenden Bestand sowie Sicherung der bestehenden Wegebeziehungen.

3. Verfahrensablauf

Die siebte Änderung des Bebauungsplans „Brückenfeld-Wehrrain“ wurde im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 28.01.2014
- Billigung des Vorentwurfes und Begründung einschl. Umweltbericht durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 21.02.2017
- Vollzug der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 06.03.2017 bis 24.03.2017
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB: 03.03.2017 bis 07.04.2017
- Billigung des (vorläufigen) Entwurfes durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 20.06.2017
- Billigung des (endgültigen) Entwurfes durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 10.10.2017
- Öffentliche Auslegung des (endgültigen) Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 27.10.2017 bis 27.11.2017
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 4 GemO durch den Gemeinderat der Stadt Bretten: 19.12.2017

4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bebauungsplanänderung

Zu der Planänderung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurden die zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch/Erholung und Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht. Weiterhin wurden die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern untersucht.

Zusammenfassend sind für die einzelnen Schutzgüter durch die siebte Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“ keine nachteiligen Auswirkungen oder Zustandsänderungen zu erwarten. Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist, hat die siebte Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen qualitativen oder quantitativen Veränderungen von Umweltqualitätsaspekten zur Folge.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung dieser Bebauungsplanänderung bildet.

In Verbindung mit der siebten Änderung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung durchgeführt. Die darin genannten Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind in die Bebauungsplanänderung übernommen worden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder minimieren. Baum- und Strauchfällungen müssen im Plangebiet außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen, also zwischen Oktober und Februar.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurden entlang des südlichen Ufers des Saalbachs zwei Flächen für eine Verwallung mit einer Höhe von etwa 1,10 m bis 1,30 m auf einer Breite zwischen 6,50 m und 7,50 m festgesetzt. Die Fläche entspricht der Maßnahme „Di 1-4, Bretten 10“ aus dem Maßnahmenkatalog zur Priorisierung der lokalen Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Bretten und der Hochwasserschutzkonzeption Saalbach, beide erstellt vom Ingenieurbüro Wald+Corbe.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen ein.

Die Behörden und die Träger öffentlicher Belange haben überwiegend fachspezifische Aspekte in den Planungsprozess eingebracht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 16 Stellungnahmen abgegeben, von denen fünf im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden mussten. Folgende Anregungen wurden berücksichtigt und hatten eine Planänderung bzw. Plananpassung zur Folge:

- Der Hinweis zur Geotechnik wurde ergänzt.
- Aufnahme des Hinweises zu Industrieabwasser/AwSV.

In der Offenlage des (endgültigen) Entwurfs wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die einer Behandlung durch den Gemeinderat und einer Abwägung bedurften.

Bei der siebten Änderung des Bebauungsplanes und insbesondere im Rahmen der Abwägung wurden alle eingebrachten Belange angemessen berücksichtigt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung wurden nicht vorgebracht.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als Alternative zum vorliegenden Konzept der siebten Bebauungsplanänderung „Brückenfeld-Wehrrain“ besteht die Möglichkeit, die bisherige Fassung des Bebauungsplans als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dies hätte zur Folge, dass hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Steuerung bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten möglich wäre und sich das Gebiet dadurch nachteilig verändern könnte (z. B. Trading-down-Effekt).

Ebenfalls würde das Unterlassen der Baufensteranpassung im westlichen Bereich dazu führen, dass der dortige Betrieb nicht dem geltenden Bebauungsplan entspräche und so auch künftig Gebäudeveränderungen und genehmigungspflichtige Umbauten unzulässig wären. Die Bebauungsplanänderung stellt damit zum einen eine Anpassung an den Bestand vor Ort dar und eröffnet zum anderen die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung zu steuern. Daher wurde der Bebauungsplan „Brückenfeld-Wehrrain“ im Wege eines Bebauungsplanänderungsverfahrens an heutige Rahmenbedingungen angepasst.

Stadtentwicklung und Baurecht, Bretten
Friedrich

