

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Rinklingen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB

- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2024 den Entwurf des Bebauungsplans „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Rinklingen, gebilligt und beschloss die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Rinklingen im Bereich Diedelsheimer Höhe / Am Eichholz, hat eine Größe von ca. 3.720 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 2737/2 sowie Nr. 2737/9. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann dem zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplan vom Juni 2024 entnommen werden.

Ziele und Zwecke der Planung

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.

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan dient der innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Gewährleistung einer Umsetzung des Vorhabens durch einen Vorhabenträger. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine innerörtlich gelegene Brachfläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Damit wird der politischen Vorgabe zur Bevorzugung der Innenentwicklung sowie der Nutzung innerörtlicher Potenziale entsprochen. Da das bestehende Gebäude der Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes (DRK), Kreisverband Karlsruhe, am

Breitenbachweg nicht mehr den aktuellen Ansprüchen einer Rettungswache genügt, sieht das Bauvorhaben auf der Diedelsheimer Höhe eine neue Rettungswache mit Fahrzeughalle vor. Die Verlagerung auf den Standort der neuen Rettungswache auf der Diedelsheimer Höhe ermöglicht es, den Versorgungsbereich innerhalb von neun Minuten deutlich zu erweitern. Ein weiterer wichtiger Bestandteil der neuen Struktur wird die Verlegung des Notarzteinsatzfahrzeugs mit Notarzt von der Rechbergklinik zur Rettungswache sein.

Das westliche Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt. In dieser Fläche sind die baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Rettungswache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig.

Geplant ist die Rettungswache mit Fahrzeughalle als gegliederter Neubau. Dabei werden zwei Baukörper mit einem gemeinsamen Erdgeschoss entwickelt und somit eine kleinteilige Bebauungsstruktur geschaffen, welche sich in die örtliche Umgebung einfügt. Zu einer etwaigen Erweiterung sieht das Konzept sowohl eine Aufstockfähigkeit als auch eine bauliche Anbaumöglichkeit nach Osten vor.

Für das östliche Mischgebiet mit seinem Bestandsbau wurden im schriftlichen Teil der Bebauungsplanfestsetzung größtenteils die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Mischgebiets MI 2 des noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Diedelsheimer Höhe Teil I - 1. Änderung“ übernommen.

Umweltbelange und Artenschutz

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 Wache bis zu sieben Tage autark versorgt werden kann. Weiterhin sollen 4 E-Ladestationen installiert werden, um die Anforderungen der zunehmenden Elektromobilität zu berücksichtigen.

Schallschutz

Das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein, Karlsruhe, hat mit Datum vom 15.11.2024 eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet des Bebauungsplans „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ vorgelegt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen der schalltechnischen Untersuchung bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie mit Begründung samt artenschutzrechtlichem Gutachten und schalltechnischer Untersuchung wird in der Zeit vom

24. Januar 2025 bis einschließlich 24. Februar 2025

im Technischen Rathaus Bretten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, während der üblichen Dienstzeiten, zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

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 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 entgegengenommen, 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.

Die Bekanntmachung finden Sie ab dem 24.01.2025 online auf der Internetseite der Stadt Bretten, unter: www.bretten.de/stadt-rathaus-verwaltung/bekanntmachungen und unter „Entscheidungen des Gemeinderats“, inhaltliche Erläuterungen dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst, der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf mit Begründung samt Gutachten zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungspläne-im-verfahren und sind somit dort einsehbar. Zugriff besteht auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter www.uvp-verbund.de/kartendienste.

Bretten, 15.01.2025

Nico Morast
Oberbürgermeister