

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

### Satzungen über

#### A. Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“

#### B. Örtliche Bauvorschriften „Edisonstraße, II. Abschnitt“

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Edisonstraße, II. Abschnitt“ sind mit ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.01.2021 in Kraft getreten.

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

1. über die Art und Weise, wie die bekannten **Umweltbelange** und
2. wie die Ergebnisse der **Öffentlichkeits-** und **Behördenbeteiligung** im Bebauungsplan berücksichtigt wurden
3. und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

### 1. Umweltbelange

Zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften „Edisonstraße, II. Abschnitt“ wurden von der Stadt Bretten folgende umweltbezogenen Stellungnahmen, die die maßgeblichen Umweltbelange untersuchten eingeholt:

- **Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zur Aufstellung des Bebauungsplans „Edisonstraße, II. Abschnitt“**, Büro für Landschaftsplanung Wonnenberg, Karlsruhe, ergänzte und überarbeitete Fassung, 21.02.2020.
- **Anlage zum Umweltbericht (Beschreibung externer Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Defiziten)**, Büro für Landschaftsplanung Wonnenberg, Karlsruhe, Stand 21.02.2020, korrigierte Fassung vom 09.03.2020
- **Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen der künftigen Bebauungsplanung „Edisonstraße, II. Abschnitt“**, Büro für Landschaftsplanung Wonnenberg, Karlsruhe, aktualisierte und überarbeitete Fassung vom 05.11.2019.
- **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Edisonstraße – II. Abschnitt“**, Stadt Bretten, Koehler&Leutwein GmbH und Co. KG Ingenieurbüro für Verkehrswesen, Karlsruhe, 09.03.2020.

Um die durch die Planung ausgelösten Eingriffe zu kompensieren werden sowohl planinterne als auch planexterne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt bzw. vertraglich gesichert. Der **Umweltbericht** kommt zum Ergebnis, dass die Ausgleichsmaßnahmen die zulässigen Eingriffe vollumfänglich ausgleichen. Zusätzlich zum Umweltbericht wurden auch die Auswirkungen auf streng geschützte Arten untersucht.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** kommt zum Ergebnis, dass durch die Umsetzung der ermittelten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Die festgesetzten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind geeignet, Schallemissionen zu produzieren. Des Weiteren ist das Plangebiet auch planexternen Emissionen ausgesetzt. Um die konkreten Auswirkungen zu ermitteln wurde eine **schalltechnische Untersuchung** durchgeführt.

Zur Würdigung der Ergebnisse daraus, wurde für die geplanten Nutzungen eine Emissionskontingentierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

## **2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### a) Frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat der Gemeinderat der Stadt Bretten am 26.09.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Edisonstraße, II. Abschnitt“ zusammen mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.

Am 19.11.2019 stimmte der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 06.12.2019 bis einschließlich 07.01.2020 statt. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 28.11.2019 parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist im oben genannten Zeitraum eine Stellungnahme eingegangen. Diese befasste sich vor allem mit dem Thema Landschaftsbild und den Auswirkungen des geplanten Neubaus auf das Stadtbild Brettens. Die Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Umweltberichtes bearbeitet. Durch die Festsetzung von begleitenden Maßnahmen wie eine dichte Abpflanzung des Freiraumgeländes sowie durch Festsetzungen zur Fassadengestaltung in den örtlichen Bauvorschriften, ist die positive Integration des Vorhabens in das Landschafts- und Ortsbild gesichert.

Die nachfolgende Übersicht gibt die Schwerpunkte der Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die entsprechende Bewertung und Würdigung im Bebauungsplan wieder.

- Das am westlichen Ende des Geltungsbereichs verlaufende Leitungsrecht im zeichnerischen Teil wurde mit „LR“ gekennzeichnet.
- Von der Edisonstraße aus wurde eine Ein- und Ausfahrt zur bestehenden Kanaltrasse (LR) durch eine Eintragung im zeichnerischen Teil in Kombination mit einer schriftlichen Festsetzung ermöglicht.
- das Thema Schallemissionen wurde durch eine schalltechnische Untersuchung geprüft, die dem Bebauungsplanentwurf beigelegt wurde.
- der bislang schon vorhandene Hinweis zur Geotechnik wurde ergänzt.
- Festsetzungen zu insektenfreundlicher Beleuchtung wurden getroffen.
- Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden konkretisiert und dem Bebauungsplanentwurf beigelegt.
- Ein Hinweis zur Baustellenlogistik wurde neu in den Bebauungsplan aufgenommen und
- der bislang schon vorhandene Hinweis zum Wasserschutzgebiet „Bauschlatter Platte“ bezüglich Industrieabwasser bzw. wassergefährdender Stoffe ergänzt.

Weitere Änderungen vom Vorentwurfsstand zum Entwurfsstand waren bedingt durch die Konkretisierung der Planung sowie durch die Ergebnisse der fachplanerischen Untersuchungen.

### b) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Vorstellung und Billigung des Bebauungsplanentwurfes wurde am 31.03.2020 in öffentlicher Sitzung der Auslegungsbeschluss gefasst.

Daraufhin fand die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2020 bis einschließlich 20.05.2020 statt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind zu diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen eingegangen.

Mit Schreiben vom 15.04.2020 wurde die Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange umfassten vor allem Anregungen und Hinweise für die nachgelagerte Ausführungsplanung bzw. das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren.

Die Anregungen des Baurechtsamtes Landratsamtes Karlsruhe hinsichtlich Schallemissionen und -immissionen waren vollumfänglich bereits im Entwurf zum Bebauungsplan berücksichtigt. Der Anregung eine ergänzende Betrachtung des Hotelbetriebes bezüglich einzelner Veranstaltungen bzw. seltener Ereignisse konnte nach nachgekommen werden, da diese, mangels rechtlicher Grundlage, nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden können. Dieses Thema wird im Rahmen der Betriebsgenehmigung abgehandelt. Entsprechend der Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart wurde der Hinweis zu Bodendenkmale / archäologische Denkmale im Textteil geändert.

Da sich hierdurch keine Änderungen ergeben haben, die eine erneute öffentliche Auslegung bzw. erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begründen würde, wurden in der öffentlichen Sitzung am 23.06.2020 die Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gefasst.

### **3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB schreibt im Rahmen der Umweltprüfung die Suche nach möglichen Standortalternativen für das geplante Baugebiet vor. Es kommen nur solche alternativen Standorte in Frage, die zu einer Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen führen. Bei der Siedlungsentwicklung sind nach Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg vorrangig die vorhandenen Potenziale an Brach-, Konversions- und Altlastenflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen. Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten.

Alternativen, die den Ansprüchen des Bauvorhabens genügen, sind innerhalb des Stadtbereichs von Bretten mit einer ähnlich guten Verkehrsanbindung und Flächengröße nicht gefunden worden, bzw. nicht vorhanden. Aus Gründen des bestehenden Bürogebäudes der Firma Seeburger am östlichen Rand des jetzigen Plangebietes, können alle baulichen Bedürfnisse direkt angrenzend umgesetzt werden und es kommt zu einer späteren Zentrierung aller Nutzungsformen und -ansprüchen, die sonst in dieser Form und Zentriertheit nicht möglich wären. Eine in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit ergibt sich somit nicht. Das Vorhaben ist standortgebunden.

Bretten, Januar 2021

Martin Wolff  
Oberbürgermeister

