

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim für die Darstellung/Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt im Bereich "Herrgottsäcker"), Gemarkung Bretten-Gölshausen in der Fassung vom

1. Vorbemerkungen

Gemäß § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Flächennutzungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 (Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt im Bereich "Herrgottsäcker")

Angesichts dessen, dass Flächen für gewerblich oder industriell nutzbare Produktionsflächen in Bretten kaum noch zur Verfügung stehen, nachdem die 21 ha große Industriegebietsfläche im VI. Bauabschnitt des Industriegebiets Gölshausen zum Zwecke der Umsiedlung eines örtlichen Großbetriebs abgetreten wurde, bedarf es der Neuausweisung einer solchen Fläche. Insofern sieht die Stadt Bretten die Notwendigkeit, das derzeit noch vorhandene Flächenpotential im südlichen Anschluss an das bisherige Industriegebiet mit einem Flächengehalt von ca. 10,3 ha (ca. 6,6 ha gewerblich-industriell nutzbar) planungsrechtlich auf den Weg zu bringen.

Konzipiert ist die Ausdehnung der gewerblich-industriellen Nutzung in unmittelbarem Anschluss an den 4. Abschnitt des Industriegebiets in südliche Richtung. Geplant ist eine rund 150 m breite gewerblich-industriell nutzbare Fläche.

Mit einer durchschnittlichen Neigung von rund 6 % ist der Standort nicht ideal, aber vergleichbar mit den bisherigen Industriegebietsabschnitten. Zur Herstellung von für eine gewerblich-industrielle Nutzung sinnvoll verwertbaren Grundstücken ist über eine die gesamten geplanten Bauflächen umfassende großflächige Bodenmodellierung die Herstellung einer weitgehend ebenen Plateaufläche vorgesehen; dadurch wird parallel zur Unidekstraße eine weitere Terrasse entstehen.

Über ein zur Bodenmodellierung erstelltes Bodengutachten konnte die Umsetzbarkeit belegt und Bedingungen für die Umsetzung ermittelt werden. Mit der Geländemodellierung sind besondere Rahmenbedingungen in Bezug auf Fundamentierung und den Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie Einschränkungen für die Versickerung von Regenwasser verbunden. In den Übergangsbereichen zum gewachsenen Gelände sind Böschungen anzulegen, die bepflanzt werden sollen.

Die Gebäudehöhen sollen soweit als möglich auf den Geländekamm zwischen den Gewannen „Herrgottsäcker“ und „Äußere Seeshälde“ begrenzt werden, um eine negative Fernsichtwirkung zu verhindern. In einem kleinen Teilbereich als erforderlich gesehene größere Gebäudehöhen von bis zu 11 m wurden nach Abstimmung mit der Regionalplanung über zusätzliche Maßnahmen in das Landschaftsbild eingebunden.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Fernsicht trägt auch wesentlich bei, dass die alten Obstbaumbestände entlang des Höhenwegs auf einer Breite von rund 50 m erhalten bleiben. In gleicher Breite werden heute vorhandene Ackerflächen mit Kraichgau typischen Obstbäumen bepflanzt, zusätzlich ergänzt durch weitere Pflanzungen und eine niedrige Aufwaltung.

Eine weitere Einbindung ins Landschaftsbild erfolgt durch Gehölzpflanzungen an den Rändern des Gebiets, nach Osten hin übernimmt dies zusätzlich der vorhandene Ausläufer des Rütwaldes.

3. Verfahrensablauf

Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 (Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt im Bereich "Herrgottsäcker") wurde im Regelverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans durch den Gemeinsamen Ausschuss Bretten/Gondelsheim: 16.04.2012
- Billigung des Vorentwurfes mit Begründung einschl. Umweltbericht durch den Gemeinsamen Ausschuss Bretten/Gondelsheim: 25.06.2020
- Vollzug der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB: 10.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 08.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020
- Billigung des Entwurfes durch den Gemeinsamen Ausschuss Bretten/Gondelsheim: 30.09.2021
- Öffentliche Auslegung des (endgültigen) Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 15.10.2021 bis 15.11.2021
- Feststellungsbeschluss gem. § 6 BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss Bretten/Gondelsheim: 21.12.2021

4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Flächennutzungsplanung

Zu der Planung 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. Hierbei konnte gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB beim Umweltbericht zur FNP-Änderung eine Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen erfolgen, da bereits parallel zur Änderung des Regionalplans ein Umweltbericht erstellt wurde und da weiterhin parallel das Bebauungsverfahren betrieben und hierzu ein detaillierter Umweltbericht erstellt wurde.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens; Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können dabei durch im Bebauungsplan festgesetzte Vorsorge- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.

Für einen Eingriff in einen nach Naturschutzrecht geschützten Streuobstbestand erfolgt eine Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Der parallel betriebene Bebauungsplan setzt umfangreiche Maßnahmen fest, die innerhalb und außerhalb des eigentlichen Eingriffsplangebietes durchzuführen sind und die geeignet sind, die Beeinträchtigungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Zusammenfassend wird in der Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung festgestellt, dass – unter zusätzlicher Bezugnahme auf die Umweltprüfung zum parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren - die Planumsetzung unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanung ist.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen und der formellen Beteiligungsverfahren gingen zahlreiche Anregungen 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 frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung drei Stellungnahmen abgegeben. Sie beinhalteten teils unkonkrete Bedenken an der Gebietsausweisung, einen Hinweis auf ein Kleindenkmal sowie Bedenken gegen die Gebietsausweisung vor dem Hintergrund zu berücksichtigender Erholungs- und Landschaftsbildbelange.

Nach Prüfung im Rahmen der Abwägung ergab sich bei der einen Stellungnahme aufgrund der festgestellten Unkonkretheit (allgemeine Bedenken ohne inhaltlichen Bezug) kein planungsrechtlich relevantes Handlungserfordernis. Der Hinweis auf das Kleindenkmal wurde nachrichtlich übernommen. Die Bedenken zu Erholungs- und Landschaftsbildbelangen wurden mit Verweis auf den Vorrang der Siedlungsentwicklung und die im Zuge der umfangreichen Pflanzmaßnahmen am Südrand des Plangebiets zurückgewiesen.

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände

Neben zahlreichen 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 sowie Bedenken vorgetragen.

Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der förmlichen Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB widmeten sich folgenden Themenfeldern:

Die Stellungnahmen in der frühzeitigen Beteiligung befassten sich i.W. mit der Abstimmung von überörtlichen und örtlichen Festlegungen bei der Flächendarstellung, mit der Berücksichtigung von vorhandenem Leitungsbestand, mit der Entwässerung und mit Umweltbelangen (Umgang mit Eingriffen in der Planung).

Zu den Inhalten von Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen wird im Folgenden auf die jeweiligen Einwender sowie die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang damit in der Abwägung verwiesen. Wesentliche Inhalte von Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen waren:

- Anpassung Ausweisungsumfang gewerblich nutzbarer Flächen an Umfang Regionalplanänderung bzw. Bebauungsplan (Regierungspräsidium Karlsruhe/ Regionalverband Mittlerer Oberrhein/ BUND, LNV) → wird berücksichtigt (Änderung Plankarte)

- Mitteilung zu beachtender geologischer Gegebenheiten im Plangebiet (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) → keine Änderung (betrifft Bebauungsplan, darin berücksichtigt)
- Berücksichtigung nachhaltiger Regenwasserbewirtschaftung (Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz SG Abwasser) → keine Änderung (betrifft i.W. Bebauungsplan, darin berücksichtigt)
- Bezugnahme auf höhenmäßige Einbindung Gebäude in das Landschaftsbild mit Orientierung am angrenzenden Höhenrücken (Gemeinde Oberderdingen) → Keine Änderung (betrifft Bebauungsplan, darin berücksichtigt)
- Hinweis auf Leitungsbestand im Plangebiet (Telekom) → keine Änderung (Leitungsbestand nur außerhalb)
- Umfangreiche Anregungen und Bedenken zu grünordnerischen Festlegungen, zum landespflegerischen Ausgleich und zu Inhalten der Umweltprüfung (BUND/ LNV) → wird in geringem Umfang berücksichtigt (betrifft fast ausschließlich Bebauungsplan; einzelne textliche Ergänzungen Umweltbericht FNP-Änderung)

Da sich im Rahmen einer Neuausrichtung des landespflegerischen Ausgleichs zu Bauleitplänen eine inhaltliche und flächenmäßige Änderung beim Ausgleich auf Bebauungsplanebene ergab, wurde über Änderungen in der Begründung und im Umweltbericht darauf eingegangen.

Im Ergebnis waren einzelne Änderungen erforderlich und es wurde von der Verwaltung ein gegenüber dem Vorentwurf geänderter Entwurf der FNP-Änderung vorgelegt.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung erfolgten von Seiten der Träger öffentlicher Belange und von Nachbargemeinden 12 Stellungnahmen, von denen die nachfolgenden 4 abwägungsrelevant waren.

Durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgte eine redaktionelle Anmerkung zur Benennung der Plankarte der FNP-Änderung. Diese Anmerkung wurde berücksichtigt. Durch das Regierungspräsidium Freiburg sowie die Deutsche Bahn AG wurde in aktuellen Stellungnahmen auf frühere Äußerungen verwiesen. Nach Prüfung ergab sich aus diesen Äußerungen auch aktuell kein Änderungsbedarf. Durch das Landratsamt Karlsruhe, Amt für Veterinärwesen und Lebensmittelüberwachung und Amt für Umwelt und Arbeitsschutz erfolgten Hinweise zu zu beachtenden Belangen, die jedoch nachfolgende Verfahren betrafen (Baugenehmigung/ Bebauungsplan). Es ergab sich auch hieraus kein Änderungsbedarf für das aktuelle Verfahren.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) 2005 (Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt im Bereich "Herrgottsäcker") und insbesondere im Rahmen der Abwägung wurden insgesamt alle eingebrachten Belange angemessen berücksichtigt.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur vorliegenden Planung erfolgte im Vorfeld einerseits eine Gewerbeflächenpotentialanalyse, andererseits eine Standortalternativenprüfung.

Eine entsprechende Potentialanalyse des Büros CIMA aus dem Jahr 2015 belegte für Bretten bei einem Flächenangebot von max. 6 ha und einem Brutto-Bedarf von bis zu 20 ha bis zum Jahr 2030 einen Netto-Bedarf von 12 - 18 ha. Im Vordergrund stehen bei der Flächenentwicklung im Plangebiet aktuell nicht Neuansiedlungen von Betrieben, sondern vielmehr Erweiterungs- und Ersatzflächen für ortsansässige Betriebe.

In Standortalternativenprüfungen wurden in Frage kommende Flächen im Siedlungsbestand, an anderer Stelle in Bretten sowie im näheren Umfeld des Schwerpunkts in Gölshausen untersucht. Im Bestand konnten nur in einem geringen, bedarfsbezogenen nicht ausreichenden

Umfang geeignete und verfügbare Flächen ermittelt werden. Weiterhin wurden im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens für die 6. Erweiterung des Schwerpunkts in Gölshausen im Jahr 2006 Alternativflächen an völlig anderen Standorten als auch im direkten Umfeld zum vorhandenen Industriegebiet untersucht.

Im Zuge des Verfahrens der 1. Fortschreibung des FNP 2005 erfolgten bereits Standortalternativenprüfungen innerhalb des Stadtgebiets. Flächen außerhalb des Industriegebiets wurden für die Standorte Schwarzerdhof, Diedelsheimer Dreieck sowie Kautzengrund (Gemarkung Rinklingen) untersucht. In der Abwägung sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des Regionalplanes sowie des bisherigen Flächennutzungsplanes wurden andere Standorte verworfen.

Da somit Alternativflächen als ungeeignet bzw. schlechter geeignet ermittelt wurden, muss zur Sicherstellung des nachgewiesenen Bedarfs an Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe die Realisierung des VII. Bauabschnitts des Industriegebiets Gölshausen angegangen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nach Prüfung und Abwägung daher nicht in Betracht.

Weiterhin erfolgte eine Abstimmung mit regionalplanerischen Belangen. Hierzu erfolgten im Vorfeld verschiedene Abstimmungen. Im Zusammenhang mit der Anerkennung des Bedarfs durch den Regionalverband Mittlerer Oberrhein erfolgte verfahrensbegleitend ein Verfahren der Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein (8. Änderung im Bereich Herrgottsäcker), in dem die geplante gewerbliche Baufläche flächenmäßig berücksichtigt wurde. Dieses Regionalplanänderungsverfahren wurde im Oktober 2020 rechtskräftig.

Dezember 2021

Amt für Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Oechsner