

<b>Dezernat II – Bürgermeister Nöltner</b>		Melanchthon <b>Stadt Bretten</b>	
<b>Vorlage zur Sitzung Gemeinderat</b>			
Sitzungsdatum:	23.10.2019		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	<b>202/2019</b>
<p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes „Rechbergklinik Bretten / Wohnen,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten;</b></p> <p><b>- Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO</b></p> <p><b>- Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB</b></p> <p><b>- Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung</b></p> <p><b>- 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 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO</b></p>			

### Beschlussantrag

1. Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Ersten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rechbergklinik Bretten / Wohnen“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten, wird gefasst.
2. Der o.a. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufzustellen.
3. Der Entwurf zur Ersten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren nach den Vorgaben des BauGB und der LBO durchzuführen.

### Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

<b>B E S C H L U S S F O L G E</b>						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	23.10.2019	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	17.09.2019				

## **Sachdarstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Bretten wurde im Rahmen der öffentlichen Sitzung am 10. Oktober 2017 über die ersten Planüberlegungen für die Weiterentwicklung des „Rechbergparks“ durch die Kliniken des Landkreises Karlsruhe GmbH informiert. Die nunmehr konkretisierte Planung wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen am 17. September 2019 vorberaten.

Derzeit ist der künftige Planbereich, bis auf einen rund 35 Meter breiten Geländestreifen entlang der vorbeiführenden Virchowstraße vom Geltungsbereich des im Januar 2011 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Rechbergklinik“ erfasst. Auf dem vorgenannten Geländestreifen existiert derzeit kein Baurecht. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Klinik i.S. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### Ziel und Zweck der Planung:

In den letzten Jahren haben auf dem Klinikareal umfassende Baumaßnahmen stattgefunden. Durch den Neubau des Klinikhauptgebäudes entfällt der großräumige Behandlungs- und Bettenbau an der Nordostseite des Klinikareals. Der durch den Rückbau des großräumigen Altbaus freiwerdende Bereich (Teilbereich Nord) soll künftig für eine Wohnbebauung zugänglich gemacht werden (Allgemeines Wohngebiet i.S: § 4 BauNVO).

Entlang der Virchowstraße soll die vorhandene Bebauungsstruktur entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite fortgeführt werden. Es ist eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen sowie Satteldach oder Flachdach vorgesehen. Für einen untergeordneten Bereich (Bereich D) soll auch die Bebauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern möglich sein. Der Bereich C westlich dieser Bebauung stellt einen Übergang zum westlichen Randbereich dar, der wiederum direkt an das zukünftige Klinikgelände angrenzt. Die aufgelockerte Bebauungsstruktur schafft einen Übergang zum benachbarten Klinikgebäude.

Südlich des Klinikneubaus sollen die an der vorbeiführenden Edisonstraße gelegenen KFZ-Stellplatzflächen (Teilbereich Süd) entfallen. In diesem Bereich soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) i.S. § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll sowohl die Schaffung von weiterem Wohnraum, als auch die Einrichtung von kliniknahen gewerblichen Nutzungen ermöglichen, ohne planungsrechtliche Nutzungskonflikte zwischen künftigem Wohnen und Gewerbe auszulösen. Der Wegfall der Parkflächen soll durch die Einrichtung von Tiefgaragenstellplätzen kompensiert werden. Durch die Ausweisung eines großzügigen Baufensters soll eine möglichst flexible Ausführungsplanung ermöglicht werden.

Wie bereits oben beschrieben ist der betreffende Bereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung derzeit größtenteils „Sondergebiet Klinik“ ausgewiesen. In einem solchen Sondergebiet sind weder Wohn- noch ergänzende, kliniknahe gewerbliche Nutzungen baurechtlich zulässig. Insoweit ist für die Umsetzung der geplanten Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie für die Herstellung von Baumöglichkeiten für kliniknahe gewerbliche Nutzungen die Änderung des Bebauungsplans „Rechbergklinik“ mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Von der Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wird der weiterhin als Klinikareal genutzte nordwestliche Bereich nicht erfasst.

### Verfahren:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rechbergklinik“ mit örtlichen Bauvorschriften soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 i.V.m. 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Es handelt sich hierbei um ein einstufiges Verfahren, weshalb die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB entfallen kann.

Durch die vorliegende Planung soll das eigentliche Klinikareal verkleinert und bisher nicht für eine Bebauung vorgesehene Flächen überplant werden. Der Bebauungsplan soll die Schaffung neuer Wohnbauflächen sowie ergänzend die Schaffung von Flächen für kliniknahe gewerbliche Nutzungen ermöglichen, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich zu überplanen. Insoweit handelt es sich um einen klassischen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bereits in der Vergangenheit bestanden Überlegungen, im Nahbereich der Rechbergklinik neue Wohnbauflächen zu schaffen. Der Gemeinderat der Stadt Bretten fasste daher bereits am 18. Juni 2013 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Rechberg“. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sollte ursprünglich die als Parkplatz genutzte Fläche zwischen den beiden Gebäuden Virchowstraße 34 und 40 (Flst. Nrn. 8489 und 8490) sowie die Freiflächen an der Ostseite des Klinikareals (Flst. Nr. 8509) für eine Wohnbebauung planungsrechtlich zugänglich gemacht werden.

Die nunmehr vorliegende Planung erweitert den ursprünglichen Planungsgedanken zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen, mit Ausnahme der Umnutzung des Parkplatzes auf den Flst. Nrn. 8489 und 8490, um die Ausweisung von Flächen für kliniknahe gewerbliche Dienstleistungen (Urbanes Gebiet) im Bereich der Edisonstraße, südlich des Klinikhauptgebäudes. Insoweit wird der ursprüngliche Planungsgedanke der 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Rechberg“ durch die nunmehr vorliegende Planung überholt und ersetzt. Das nunmehr vorliegende Plankonzept, bietet neben der Schaffung neuen Wohnraums auch die Möglichkeit einer ergänzenden Versorgung der Bevölkerung durch kliniknahe Dienstleistungen und stellt dadurch ein ganzheitlicheres Plankonzept dar. Ein zwingendes städtebauliches Erfordernis an der Fortführung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Rechberg“ besteht aus Sicht der Verwaltung deshalb nicht mehr.

Die Gesamtfläche (Bruttofläche) der vorliegenden Planung beträgt 2,99 Hektar (29.850 m<sup>2</sup>). Abzüglich der geplanten Verkehrs- und Grünflächen beträgt die geplante tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche weniger als 2,0 Hektar (20.000 m<sup>2</sup>). Insofern liegen die rechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens i.S. § 13a BauGB vor.

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten-Gondelsheim (FNP) sieht für den gesamten Planbereich größtenteils Sondergebietsflächen sowie im südlichen Teilbereich (Parkanlage) Außenbereichsflächen vor. Der Flächennutzungsplan ist daher nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein separates FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### Umwelt- und Artenschutz:

Im beschleunigten Verfahren ist von der Erstellung einer Umweltprüfung sowie der damit verbundenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abzusehen, mit der Folge, dass kein klassischer Ausgleich für geplante überbaubare Flächen vorzusehen ist. Dennoch sollen bauplanungsrechtlich festsetzbare Pflanzbindungen und Pflanzgebote die Durchgrünung des Planbereichs sichern.

Ungeachtet dessen sind dennoch die artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren zu prüfen und im Bedarfsfall Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan festzusetzen.

Im April 2018 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Relevanzuntersuchung) durchgeführt. Im Rahmen der Voruntersuchung wurden potentiell nutzbare Habitatstrukturen für insbesondere für Fledermäuse und Vögel festgestellt. Auf dieser Grundlage wurde im Weiteren ein Artenschutzgutachten erstellt, welches sich im Detail mit den betroffenen Arten und Habitatstrukturen auseinandersetzt.

Durch die im Zuge der Planumsetzung unausweichlichen Eingriffe in Gehölzbestände und Grünflächen sind zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Unter anderem sollen als CEF-Maßnahmen die Einhaltung von Schonzeiten bei der Bauausführung, die Ersatzpflanzung von Gehölzen oder die Schaffung sonstiger neuer Nistmöglichkeiten (Nisthilfen), die Begrünung von Flachdächern sowie die teilweise Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen werden.

Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung beschäftigte sich mit den Auswirkungen des voraussichtlich ansteigenden Kraftfahrzeugverkehrs für das umgebende Bestandswohngebiet. Es ist mit der vorliegenden Plangrundlage nicht mit einer unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke zu rechnen.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.  
Wolff  
Oberbürgermeister

gez.  
Nöltner  
Bürgermeister