

Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung des Gemeinderats am 14.05.2024			
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	105/2024
Vierter Regionalplan Mittlerer Oberrhein – Gesamtfortschreibung (Entwurf 2024); - Zweite Anhörung der Träger öffentlicher Belange/Stellungnahme der Stadt Bretten zum Regionalplan-Entwurf 2024			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat nimmt die nachfolgenden von der Verwaltung im Rahmen der zweiten Anhörung erarbeiteten Ausführungen und Kartendarstellungen zum Vierten Regionalplan Mittlerer Oberrhein – Gesamtfortschreibung zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat trägt die Forderungen nach Beibehaltung der Osterweiterung von Dürrenbüchig, nach Berücksichtigung eines Einzelhandelsstandorts in Büchig und nach Berücksichtigung der vollständigen Bauflächen des Baugebiets Beim Weiherbrunnen in Bauerbach sowie nach Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten Abgrenzungen des Baugebiets Bergel II in Gölshausen mit.
3. Der Gemeinderat trägt die Forderung nach Beibehaltung eines Gewerbeschwerpunkts in Rinklingen mit Option zur späteren Verlagerung westlich von Diedelsheim mit.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung zur fristgerechten Abgabe einer Stellungnahme an den Regionalverband auf Basis der Beschlussanträge und der Sachdarstellung

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	14.05.2024	Ö			
Gemeinderat	Entscheidung	20.07.2021	Ö			
Ortschaftsrat Gölshausen	Vorberatung	24.06.2021	Ö			
Ortschaftsrat Rinklingen	Vorberatung	24.06.2021	Ö			
Ortschaftsrat Büchig	Vorberatung	24.06.2021	Ö			
Ortschaftsrat Neibsheim	Vorberatung	23.06.2021	Ö			
Ortschaftsrat Sprantal	Vorberatung	22.06.2021	Ö			
Ortschaftsrat Diedelsheim	Vorberatung	22.06.2021	Ö			
Ortschaftsrat Bauerbach	Vorberatung	21.06.2021	Ö			
Ortschaftsrat Ruit	Vorberatung	17.06.2021	Ö			
Ortschaftsrat Dürrenbüchig	Vorberatung	16.06.2021	Ö			

Änderungen durch den Regionalverband, zu denen Stellungnahmen abgegeben werden können, wurden auf den Kartendarstellungen der Anlage 1 entsprechend gekennzeichnet (Einschrieb ‚STN‘; Änderungen, zu denen Bedenken erhoben werden → Einschrieb ‚STN‘ in roter Farbe).

Es wird noch darauf hingewiesen, dass nicht alle ansonsten rechtskräftigen Siedlungserweiterungen des Flächennutzungsplans in den Kartenblättern Anlage 1a-f dargestellt sind. In der Raumnutzungskarte des Entwurfs 4. Regionalplan sind auch dahingehend insbesondere noch das Baugebiet ‚Haiert-Wanne‘ in Neibsheim, die Baugebiete ‚In der Eidelstein‘ und ‚Süderweiterung ‚Im Steiner Pfad‘ in der Kernstadt, das Baugebiet ‚Bergel‘ in Gölshausen, das Baugebiet ‚Katzhölde‘ in Diedelsheim, das Baugebiet ‚Wössinger Weg II‘ in Rinklingen, das Baugebiet ‚Überzwerches Gewann‘ in Dürrenbüchig sowie das Baugebiet ‚Hub‘ in Sprantal enthalten. Informationshalber sind daher der Vorlage noch die relevanten Kartenblätter des aktuellen Regionalplan-Entwurfs als Anlage 2, Karten 2a-d beigelegt.

Siedlungsentwicklung – Vorgehensweise Regionalverband und Auseinandersetzung damit

Zu grundlegenden Aspekten der Gesamtvorgehensweise des Regionalverbands wird auf die Ausführungen in der Vorlage 191/2021 verwiesen.

Der Regionalverband hat den aktuellen Unterlagen ergänzend noch neu ein Dokument beigelegt, in dem das eigene Vorgehen zur Auswahl von Siedlungserweiterungsflächen separat dargelegt wird. Dabei erfolgte u.a. eine Orientierung an folgenden Prämissen

- Grundlegende Zielrichtungen
 - o Sparsamer Umgang mit dem knappen Gut „Fläche“.
 - o Allen Kommunen im Rahmen ihrer Zentralität Entwicklungsspielräume eröffnen.
 - o Das Siedlungsgeschehen auf Gebiete mit guter Eignung lenken (kriterienbasierte Flächenauswahl).
 - o Gebiete schonen, die raumordnerisch besonders sensibel sind.
- Wahrung des Entwicklungsspielraums für die kommunale Bauleitplanung durch Sicherung gut geeigneter Gebiete

Gegenüber dem Entwurf 2021 ergaben sich weiterhin u.a. folgende für die Stadt Bretten relevante Änderungen:

- Stärkere Orientierung auf eine resiliente Siedlungsentwicklung (u.a. klimagerechtes Bauen/ klimaverträgliche Mobilität/ passive Solarnutzung/ Bau grüner und blauer Infrastrukturen)
- Orientierungswert für gewerbliche Schwerpunkte in Mittelzentren: max. 16 bis 24 ha
- Erhöhung des Siedlungsdichtewerts für sonstige Gemeinden und Ortsteile auf 60 EW/ha (im letzten Entwurf noch 55 EW/ha)
- Berücksichtigung FFH-Mähwiesen als Tabu-Flächen (→ Verkleinerung einzelner Siedlungsflächenenerweiterungen)

In der aktuellen Fassung der Gesamtfortschreibung des Regionalplans selbst wird zu den regionalplanerisch abgestimmten zukünftigen Siedlungserweiterungen weiterhin keine Art der baulichen Nutzung festgelegt.

Zur besseren Verständlichkeit wurde durch die Verwaltung jedoch bei den Aussagen zu Einzelflächen erneut die wahrscheinliche Art der baulichen Nutzung zugrunde gelegt. Im Rahmen dieser Stellungnahme wurden die Gebiete aus Sicht der Stadt Bretten nach der voraussehbaren allgemeinen Art der baulichen Nutzung den Kategorien „Wohnen“, „Gemischte Nutzung“, „Gewerbe“ und „Sondernutzung bzw. sonstige Nutzungen“ zugeordnet.

Die verbindlichen Festlegungen zu den Einzelflächen werden später durch den Gemeinderat getroffen.

Nachfolgend werden die berücksichtigten sowie die nicht berücksichtigten Siedlungserweiterungen sowie der Umgang mit sonstigen Anregungen aus der Stellungnahme der Stadt Bretten vom 26.07.2021 aufgelistet. Eine Positionierung durch die Verwaltung erfolgt nur bei Änderungen, zu denen im Rahmen der eingeschränkten erneuten Beteiligung noch eine Stellungnahme abgegeben werden kann.

Wohnen

Flächenverteilung

Durch den Regionalverband wurden in den Stadtteilen in unterschiedlichem Umfang mögliche Siedlungserweiterungen (für Wohnzwecke) berücksichtigt. Mittlerweile wurde auch im Stadtteil Büchig eine zusätzliche Fläche berücksichtigt. Damit wurde in allen Stadtteilen mindestens eine Siedlungserweiterungsfläche berücksichtigt.

Siedlungsdichte

Hierzu wird die Festlegung begrüßt, dass für neue Wohnbauflächen die Siedlungsdichten „im Durchschnitt“ vorgegeben werden (Plansatz 2.4.3 (6)). Angesichts entsprechend vorrangiger Nachfragepräferenzen wird weiterhin eine anteilige Erforderlichkeit der Berücksichtigung von Einfamilienhäusern in Bretten gesehen. Insgesamt wird aus städtebaulicher Sicht auch weiterhin das Erfordernis einer Umsetzung der Vorgaben bei Bebauungsplänen orientiert an den städtebaulichen Strukturen der einzelnen Stadtteile gesehen.

Seitens der Verwaltung wird davon ausgegangen, dass die zwischenzeitlich nochmals erhöhten Siedlungsdichtewerte erst nach Rechtskraft des Regionalplans zu beachten sind. Hierauf soll auch in der Stellungnahme an den Regionalverband noch eingegangen werden.

Einzelflächen, berücksichtigt

(auf Karten in Anlage 1 dargestellt (blau flächig, W-Fläche)):

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
Bauerbach	0,6	SO-Rand	(keine Bezeichnung)	Obere Krautgärten
Bauerbach	4,2	S-Rand	(keine Bezeichnung)	Erweiterung „Am alten Brettener Weg“
Bretten	0,7	SO-Rand	136_V1	„Vor der Scheuerwiese“
Diedelsheim	6,6	NO-Rand	132_V1	„Ebene“
Dürrenbüchig	4,9	W-Rand	142_V1	„Siebenviertel Äcker“
Gölshausen	2,5	SW-Rand	(keine Bezeichnung)	„Auf dem Bergel, II. Abschnitt“
Neibsheim	1,8	N-Rand	125_V1	„Wanne/ Kniehecken“ (nördlich „Eisenbergle“)
Neibsheim	3,2	W-Rand	126_V1	„Haiert“
Ruit	3,1	O-Rand	137_V1	Pfarracker (östlich „Fuchsloch-Klingbaum“)
Sprantal	2,0	O-Rand	139_V2	Lerchenberg-Pfaffenacker (teilweise Wiederaufnahme des

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
				Gebiets durch den RVMO)

Das Gebiet „Lerchenberg-Pfaffenäcker“ (2,0 ha) am östlichen Rand von Sprantal wurde – nach zwischenzeitlicher Streichung durch den RVMO – durch diesen nun (in geringerem Umfang als ursprünglich) erneut ausgewiesen als teilw. Ersatz für weggefallene Teilflächen am nördlichen Ortsrand („Spitzäcker“). Der Ortschaftsrat Sprantal hatte eine Baugebietserweiterung in östlicher Richtung auch 2021 gefordert. Da beim Baugebiet „Spitzäcker“ eine Reduzierung wg FFH-Mähwiesen als hochrangige Naturschutzrestriktion erfolgt ist und (außer der Osterweiterung) ansonsten keine Alternativfläche bekannt ist, schlägt die Verwaltung vor, den Vorschlag des Regionalverbands anzunehmen und zur Ausweisung des Gebiets „Lerchenberg-Pfaffenäcker“ (blau flächig, W-Fläche) keine Bedenken zu erheben.

Auf Anregung der Stadt aus der Stellungnahme vom 26.07.2021 ist als weitere Siedlungserweiterungsflächen berücksichtigt:

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
Büchig	1,6	W-Rand	746_V1	„Büchert“

Die Berücksichtigung der vorgenannten Siedlungserweiterungen wird begrüßt. Es ist keine weitere Äußerung erforderlich.

Bei den folgenden rechtskräftigen Wohngebieten bzw. zumindest teilweise weit fortgeschrittene Planungen ist eine Überlagerung mit der Vorbehaltsfunktion „Gebiet für Kaltluftabfluss“ erfolgt (Punkteraster im Bereich der Siedlungserweiterungsflächen, siehe Einzelkarten der Anlage 2):

Stadtteil	Gebiet
Bauerbach	- Bebauungsplan „Beim Weiherbrunnen“
Büchig	- Bebauungsplan „Neibsheimer Weg, II. Abschnitt“
Diedelsheim	- Bebauungsplanverfahren „Katzhälde“
Gölshausen	- Bebauungsplan "Auf dem Bergel" - Bebauungsplanverfahren "Auf dem Bergel, II. Abschnitt"

Da gegenüber dem Entwurf des Regionalplans von 2021 eine Abschwächung der Vorgabe erfolgt ist (nur noch Abwägungsbelang, keine strikte Vorgabe mehr), schlägt die Verwaltung vor, in Bezug auf die Überlagerung bei laufenden Verfahren keine weiteren Bedenken zu erheben. Bei rechtskräftigen Bebauungsplänen sollte aus Sicht der Verwaltung beim Regionalverband jedoch eine nochmalige Prüfung der Erforderlichkeit angemahnt werden.

Einzelflächen, nicht oder nur eingeschränkt berücksichtigt (auf Karten in Anlage 1 dargestellt (hellgelb flächig, zzgl. roter Kreis; W-Fläche)):

Einzelflächen, zu denen noch Stellungnahmen abgegeben werden können (STN)

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt	Veränderung	Stellungnahme möglich
Bauerbach	1,5	NW-	500_V2	„Im Grund“	Gebiet	STN Ja

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt	Veränderung	Stellungnahme möglich
		Rand			wurde wg. FFH-Mähwiese gestrichen	(Vorschlag Verwaltung: wg. hochrangiger Naturschutzrestriktion keine Bedenken erheben)
Dürrenbüchig	1,4	O-Rand Dürrenbüchig	144_V1	westlich „Steinberg III“	Gebiet wurde wg. teilflächiger Artenschutz belangen gestrichen	STN Ja (Vorschlag Verwaltung: wg. hochrangiger Naturschutzrestriktion keine Bedenken erheben)
Gölshausen	2,6	W-Rand	134_V1, 134_V2	“Am Brettener Weg“	Gebiet 134_V1 wurde wg. FFH-Mähwiese in nördlicher Richtung verlagert (134_V2)	STN Ja (Vorschlag Verwaltung: wg. hochrangiger Naturschutzrestriktion keine Bedenken erheben)
Rinklingen	2,2	O-Rand Dürrenbüchig	491_V1 (siehe auch 144_V1)	Ergänzung „Steinberg III“ (östlich Ortslage Dürrenbüchig)	Gebiet wurde wg. Vorrangflur Landwirtschaft, Wildtierkorridor und westlich angrenzend relevanter Artenschutz	STN Ja (Vorschlag der Verwaltung, Bedenken zu erheben (s.u.))

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt	Veränderung	Stellungnahme möglich
					belange gestrichen	
Ruit	6,9	O-Rand	138_V1, 138_V2	Kurzes Gewann (östlich "Sperbelhecke")	Gebiet 138_V1 wurde wg. FFH-Mähwiese an Nordecke und Südende verkleinert (neu: 138_V2)	STN Ja (Vorschlag Verwaltung: wg. hochrangiger Naturschutzrestriktion keine Bedenken erheben)
Sprantal	2,3	N-Rand	495_V1, 495_V2	„Spitzäcker“	Gebiet 495_V1 wurde wg. FFH-Mähwiese an Nordwest und Ostecke verkleinert (neu: 495_V2)	STN Ja (Vorschlag Verwaltung: wg. hochrangiger Naturschutzrestriktion keine Bedenken erheben)

Zum Wegfall des Baugebiets 491_V1 am östlichen Ortsrand von Dürrenbüchig werden dahingehend nachdrückliche Bedenken erhoben, dass durch die Baugebietsentwicklung Beeinträchtigungen einer westlich benachbarten Ausgleichsfläche für Amphibien nicht wahrscheinlich sind bzw. dass nur über eine Baugebietsentwicklung eine Verbesserung wasserwirtschaftlicher Verhältnisse hergestellt werden kann. Weder aus Biotopverbunddaten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) noch aus der laufenden Biotopverbundplanung der Stadt Bretten lassen sich relevante Biotopverbundbeziehungen am Ostrand von Dürrenbüchig nachvollziehen.

Aktuell besteht nach fachlicher Einschätzung (Abstimmung mit dem Sachgebiet Landschaftspflege, Umwelt, Gewässer und Gartenschau der Stadt Bretten sowie dem für die Biotopverbundplanung für Bretten beauftragten Fachbüro) einerseits eine große Anteile des Jahres anhaltende Trockenheitssituation in Dürrenbüchig wie auch am östlichen Ortsrand (Dürrenbüchiger Dorfbach = kein dauerhaftes Fließgewässer mit teilweise nicht mehr durchgängigem Grabenprofil) mit allenfalls sehr eingeschränkten Lebensbedingungen für Amphibien. Andererseits bestehen auch kaum funktionsfähige Wandermöglichkeiten für Amphibien hin zu nördlich der Ortslage befindlichen Waldbereichen (fehlende kurze Querungsmöglichkeiten für Amphibien in Bezug auf Stadtbahnstrecke und Bundesstraße bzw. Querungsmöglichkeit nur über sehr große Entfernung über meist trockenliegenden Dorfbach).

Im Zuge der Baugebietsentwicklung Steinberg III wurde im Jahr 2006 zur Verbesserung der Situation zwar als Ausgleichsmaßnahme auch ein Amphibienteich angelegt (Ausgleichsfläche

s.o.); aufgrund der beschriebenen Trockenheitssituation in Dürrenbüchig, der kaum funktionsfähigen Wandermöglichkeit in nördlicher Richtung (s.o.) und des Freiraumbereichs im Verlauf des Dorfbachs in südlicher Richtung ist allenfalls eine funktionsfähige Wanderbeziehung in südöstlicher Richtung zum Dürrenbüchiger Dorfteich am südlichen Ortsrand hin zu erwarten. Möglichkeiten zur Verbesserung der Situation (Ertüchtigung Dorfbach als Vorfluter für periodische Regenfälle wie auch weitere Verbesserungen für Amphibien) scheiterten jedoch bisher v.a. aufgrund fehlenden Zugriffs auf die Grundstücke (Grundstücke in Privateigentum); aktuell ergeben sich bei Beibehaltung der aktuellen Situation ohne Baugebiet aus Sicht der Verwaltung weder Beeinträchtigungen noch Verbesserungsmöglichkeiten für die Artenschutzbelange und auch nicht für die örtlichen wasserwirtschaftlichen Belange (Ableitung Niederschlagswasser bei temporären Regenfällen).

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Landschaftspflege, Umwelt, Gewässer und Gartenschau der Stadt Bretten sowie dem für die Biotopverbundplanung für Bretten beauftragten Fachbüro wird eine Lösung darin gesehen, dass bei Weiterverfolgung des Gebiets nochmalige nähere Untersuchungen zu Vorhandensein und räumlicher Relevanz von Wanderbewegungen von Amphibien erfolgen und erforderlichenfalls eine verträgliche Lösung mit einer Abstimmung von Verkehrserschließung, wasserwirtschaftlichen Belangen und Herstellung einer Wandermöglichkeit für Amphibien über Ausgleichsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken im Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung gesucht werden. Das Gebiet befindet sich auch am äußersten Rand des Wildtierkorridors, daher ist keine relevante Beeinträchtigung von Wildtierbewegungen zu erwarten. Auch liegen ausweislich des Landschaftsrahmenplans keine Hinweise auf eine Kaltluftschneise vor.

Aus Sicht der Verwaltung ist weiterhin eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund des geringen Flächenumfangs im Verhältnis zur gesamten Fläche mit Vorranggebiet Landwirtschaft im Stadtgebiet vertretbar (Baugebiet befindet sich nicht mehr in Dürrenbüchiger, sondern in Rinklinger Gemarkung). Die Entwicklung dieses Baugebiets ermöglicht außerdem eine Fortsetzung des bestehenden Wohngebietes „Steinberg III“ mit einer Anbindung an die Straße Am Turnplatz und damit auch eine direktere Anbindung des Wohngebietes an die Stadtbahnhaltestelle.

Das Bebauungsplangebiet „Beim Weiherbrunnen, 1. Änderung und Erweiterung“ wurde nur mit seinem Teilbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets berücksichtigt. Die Verwaltung geht davon aus, dass mit der voraussichtlich im Sommer 2024 vorliegenden Befreiung des Landratsamtes dem Gesamtgebiet der Regionalplan nicht im Wege stehen wird. In bislang erfolgten Abstimmungsgesprächen hat das Landratsamt seine Zustimmung zur Wohngebietsentwicklung auch im Landschaftsschutzgebiet bereits signalisiert. Hierzu erfolgt in der Stellungnahme an den Regionalverband noch eine entsprechende Äußerung mit Bedenken.

Beim Bebauungsplanverfahren „Auf dem Bergel, II. Abschnitt“ (auf Karte 1d in Anlage 1 blau flächig mit rotem Kreis dargestellt) wurde durch den Regionalverband in der Synopse vor Erstellung des aktuellen Entwurfs eine Berücksichtigung der Abgrenzung entsprechend der Stellungnahme von 2021 zugesagt. Nach Prüfung ist diese nicht erfolgt. Die Stadt Bretten bittet daher nochmals um Berücksichtigung und verweist zur Abgrenzung auf die beigefügte Plan-darstellung (Anlage 3).

Einzelflächen, zu denen keine Stellungnahmen mehr abgegeben werden können
(auf Karte in Anlage 1 dargestellt (rot bandiert, durchgestrichen, W-Fläche)):

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt	Veränderung	Stellungnahme möglich
Bauerbach	5,4	NW-Rand	(keine Bezeichnung)	Erweiterung „Im Grund“ (Nordwestteil)	Anregung zur Ausweisung wurde nicht berücksichtigt	Nein (da auch bisher nicht im Regionalplan)
Diedelsheim	5,9	NO-Rand	497_V1 (Wohnen)	Erweiterung „Hinter der Ebene“	Anregung zur Ausweisung wurde nicht berücksichtigt	Nein (da auch bisher nicht im Regionalplan)
Neibsheim	3,5	NW-Rand	(keine Bezeichnung)	Erweiterung „Wanne“	Anregung zur Ausweisung wurde nicht berücksichtigt	Nein (da auch bisher nicht im Regionalplan)
Ruit	3,2	S-Rand	494_V1 (Wohnen)	Erweiterung „Teich“	Anregung zur Ausweisung wurde nicht berücksichtigt	Nein (da auch bisher nicht im Regionalplan)

Gemischte Nutzung

Einzelflächen, zu denen noch eine Stellungnahme abgegeben werden kann (STN)

Einzelfläche gestrichen, berücksichtigt
(auf Karten in Anlage 1 dargestellt (gelb flächig, blauer Kreis, M-Fläche)):

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
Diedelsheim	2,3	O-Rand	345_V1	Keine (östlich „Katzhölde“)

Das Baugebiet 345_V1 wurde entsprechend der Stellungnahme der Stadt Bretten von 2021 gestrichen. Daher sind keine Bedenken vorzubringen.

Einzelflächen, nicht oder nur eingeschränkt berücksichtigt
(auf Karten in Anlage 1 dargestellt, W-Fläche)):

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
Rinklingen	14,6	SW-Rand	140_V1 (gelb flächig, roter Kreis),	Perspektivplanung „Wössinger Weg III“

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
			140_V2 (blau flächig)	(W, M)

Das Baugebiet 140_V1 wurde aufgrund randlicher Lage im FFH-Gebiet bzw. wegen einer Teilfläche mit einer FFH-Mähwiese an zwei Stellen reduziert (140_V2). Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, wegen der hochrangigen Naturschutzrestriktion keine Bedenken zu erheben.

*Einzelflächen, eingeschränkt berücksichtigt
(siehe Karten der Anlage 2)*

Da gegenüber dem Entwurf des Regionalplans von 2021 bei den Siedlungserweiterungen am Südwestrand von Rinklingen eine Abschwächung der Funktion ‚Beachtung von Kaltluftabfluss‘ erfolgt ist (nur noch Abwägungsbelang, keine strikte Vorgabe mehr), schlägt die Verwaltung vor, in Bezug auf die Überlagerung keine weiteren Bedenken zu erheben.

Einzelhandel

Die Berücksichtigung der Einzelhandelsfunktionen im Bereich der Diedelsheimer Höhe mit dem Kaufland, dem TOOM-Baumarkt und weiterem großflächigem Einzelhandel (Festlegung als Vorbehaltsgebiet Ergänzungsstandort) auch unter Berücksichtigung der Bebauungspläne „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I“ und „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil II“ mit Erweiterungen der Abgrenzung (Signatur Ergänzungsstandort) in westlicher Richtung ist aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen.

Begrüßt wird auch die Erweiterung der Abgrenzung auf den Bereich „Vordere Schmalzhälde-Katzhölde“, in den entsprechend einer bereits erfolgten Abstimmung mit dem Regionalverband eine Verlagerung eines örtlichen Baumarkts beabsichtigt ist.

Zu beiden Änderungen ist keine weitere Stellungnahme erforderlich.

Gewerbe

Schwerpunktausweisung

(auf Karten in Anlage 1 dargestellt (blau flächig, G- oder S-Fläche)):

Bei den voraussichtlichen Bereichen für eine Gewerbenutzung (ca. 28,4 ha) wurden im Regionalplan weiterhin Flächen berücksichtigt mit einer neuen räumlichen Schwerpunktbildung südwestlich von Rinklingen im inhaltlich-räumlichen Zusammenhang mit der geplanten Ortsumgehung B 294.

Einzelflächen, berücksichtigt

(auf Karten in Anlage 1 dargestellt (blau flächig, G-Fläche)):

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
Rinklingen	25,4	SW-Rand	141_V2, 490_V2	Strohacker ("Kautzengrund"/ südwestlich "Wössinger Weg III")

Einzelflächen, zu denen noch Stellungnahmen abgegeben werden können (STN)

*Einzelflächen, nur eingeschränkt berücksichtigt
(auf Karten in Anlage 1 dargestellt (blau und hellgelb flächig, zzgl. roter Kreis; G-Fläche)):*

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
Rinklingen	3,0	SW-Rand	489_V3	Bovernstein (südlich "Wössinger Weg III")

Das Baugebiet 489_V3 wurde wegen einer Teilfläche mit einer FFH-Mähwiese an am östlichen Rand reduziert (140_V2). Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, wegen der hochrangigen Naturschutzrestriktion keine Bedenken zu erheben.

Von Seiten der Stadt Bretten wurde demgegenüber in der Stellungnahme vom 26.07.2021 anstelle des o.a. Gewebeschwerpunkts in Rinklingen bereits nachdrücklich die Ausweisung eines neuen Gewerbeschwerpunkts im Bereich westlich von Diedelsheim (Bereich „Karlsruher Dreieck“) (siehe Anlage 1, Karte 1c: Baugebiet 131_V1, grüner Kreis) mit bis zu ca. 24 ha gefordert.

In der aktuellen Planfassung fand der Bereich „Karlsruher Dreieck“ keine Berücksichtigung. Im Nachgang zur vorgenannten Stellungnahme wurde jedoch durch den Regionalverband Mittlerer Oberrhein mit Mail vom 17.11.2021 eine „Gewerbeflächenalternative Bretten“ vorgelegt. Dahingehend soll zwar der regionalplanerisch präferierte Schwerpunktbereich südwestlich von Rinklingen im Regionalplan verankert werden in Verbindung mit einer Freiraumfestlegung im Bereich „Karlsruher Dreieck“. Es wurde durch den Regionalverband jedoch eine Lösungsmöglichkeit mit einer Option im Bereich „Karlsruher Dreieck“ vorgeschlagen, falls sich bei einer nochmaligen Prüfung in ein paar Jahren immer noch keine zeitlich absehbare Umsetzung der Südwestumgehung Bretten B 294 abzeichnet.

Nachdem der seitens der Stadt priorisierte Bereich „Karlsruher Dreieck“ nicht direkt Berücksichtigung fand, sich aber mit dem Vorschlag ein Lösungsansatz abzeichnet, schlägt die Verwaltung vor, dem optionalen Vorschlag des Regionalverbands zu folgen mit dem Ziel, für die Zukunft auf jeden Fall gewerbliche Flächenausweisungen zu erhalten. Die Große Kreisstadt Bretten mit der Funktion als Mittelzentrum muss aus Sicht der Verwaltung auf jeden Fall sicherstellen, dass zukünftig eine neue gewerbliche Entwicklung möglich ist, da bislang vorhandene Flächen ausgeschöpft sind. Insofern wird der Vorschlag des Regionalverbands für eine optionale Entwicklungsmöglichkeit am Karlsruher Dreieck begrüßt.

*Einzelflächen, berücksichtigt
(auf Karten in Anlage 1 dargestellt (blau flächig, blauer Kreis)):*

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt
Bretten/ Diedelsheim	2,8	O-Rand Diedelsheim	133_V2, 346_V2	Vordere Schmalzhälde/ Katzhälde (östlich "Katzhälde", östlich "Diedelsheimer Höhe") (M, S, G)
Neibsheim	1,2	SW-Rand	744_V1, 745_V1	Zwei Erweiterungen „Äußerer Kirchberg“ (G)

Die flächenmäßige Berücksichtigung von Erweiterungsabsichten von zwei dort ansässigen Betrieben beim Baugebiet Äußerer Kirchberg in Neibsheim wird von städtischer Seite begrüßt.

Die Berücksichtigung der vorgenannten Siedlungserweiterungen im Bereich „Vordere Schmalzhälde“ wird begrüßt. Nach zusätzlicher zwischenzeitlicher Abstimmung wurde die Abgrenzung der Fläche auch angepasst an den im Zusammenhang mit der Gartenschauplanung beabsichtigten Betriebsverlagerungsstandort „Vordere Schmalzhälde-Katzhälde“.

Es ist keine weitere Äußerung erforderlich.

Durch den Regionalverband berücksichtigt wurde auch eine durch die Stadt Bretten angeregte Erweiterung der Sonderbaufläche „In der Klamme“ (135_V1); daher ist keine Äußerung mehr erforderlich.

Einzelflächen, nur eingeschränkt berücksichtigt

Die Baugebiete „Industriegebiet Gölshausen, VII. Abschnitt“ und „Edisonstraße, II. Abschnitt“ (Teilfläche Gewerbe) (siehe Anlage Karte 2) sind mittlerweile beide rechtskräftig. Beide wurden weiterhin mit Festlegungen zur Kaltluftentstehung überlagert, wenn auch in abgeschwächter Form (Abwägungsbelang als Vorbehaltsgebiet anstelle von verbindlicher Vorgabe). Da in beiden Gebieten durch die Festsetzungen größere Baukörper zugelassen werden und hierdurch z.B. bei evtl. Änderungen von Festsetzungen aus Sicht der Verwaltung Konflikte mit den Vorbehaltsgebieten nicht ausgeschlossen werden können, schlägt die Verwaltung vor, in Bezug auf die Überlagerung dieser beiden Gebiete weiterhin Bedenken zu erheben.

Einzelflächen, zu denen keine Stellungnahme mehr abgegeben werden kann

Stadtteil	Fläche (ha)	Lage zur Ortslage	Bezeichnung Regionalverband	Bezeichnung Stadt	Veränderung	Stellungnahme möglich
Dürrenbüchig	0,3	N-Rand	493_V1	Erweiterung „Binsenwiesen	Anregung zur Ausweisung wurde nicht berücksichtigt	Nein (da auch bisher nicht im Regionalplan)

Sonstige Flächen, nicht berücksichtigt

Alle Gartenhausgebiete, eine Kleintierzuchtanlage in Neibsheim sowie die Erholungseinrichtungen in der ‚Eng‘ fanden keine Berücksichtigung als Siedlungsflächen. Da in diesen Gebieten baurechtlich Hauptnutzungen auch zulässig sind bzw. da zusätzliche Erholungsnutzungen i.d.R. im Freiraum zulässig gemacht werden können, sind damit keine Nachteile für die zulässigen Nutzungen verbunden. Im Übrigen kann zur Entscheidung des Regionalverbands auch keine Stellungnahme mehr abgegeben werden (eingeschränkte Beteiligung, Gebiete auch bisher nicht im Regionalplan dargestellt).

Sonstige siedlungsbezogene Flächennutzungen

Einzelflächen, zu denen noch Stellungnahmen abgegeben werden können (STN)

Einzelflächen, berücksichtigt

(auf Karte 1a in Anlage 1 dargestellt blau flächig, blauer Kreis, Feuerwehr):

Die flächenmäßige Berücksichtigung einer kleineren Flächenentwicklung für einen möglichen Feuerwehrstandort am Südrand von Büchig (Bereich an der Kirchstraße/ Hügellandstraße)

wird begrüßt.

*Einzelflächen, nicht oder nur eingeschränkt berücksichtigt
(auf Karte 1a in Anlage 1 dargestellt, grüner Kreis, S-Fläche)):*

Am südlichen Ortsrand von Büchig besteht die Absicht, einen Standort für einen Lebensmittelmarkt zu entwickeln. Zu diesem Vorhaben ist eine zwischenzeitliche Abstimmung mit dem Regionalverband erfolgt, die eine grundsätzliche Zustimmung beinhaltet. Hierbei war auch berücksichtigt worden, dass im rechtskräftigen Regionalplan 2003 zu diesem Bereich keine Festlegungen getroffen waren (sog. „Weißfläche“). Nach vorgezogener grundsätzlicher Klärung freiraumbezogener Belange durch die Verwaltung ist in Kürze die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadt Bretten vorgesehen. Dahingehend fordert die Stadt Bretten, im Regionalplanentwurf in diesem Bereich den Regionalen Grünzug zurückzunehmen und hier eine Siedlungserweiterungsfläche vorzusehen.

Verkehr

(siehe auch Kartendarstellung zu Verkehrsstrassen in der Anlage 2)

Die Streichung der Alternativtrasse der geplanten Ortsumgehung B 294 in der Plankarte des Regionalverbands wird zur Kenntnis genommen. Da die Stadt Bretten die sogenannte „große Südwesttrasse“ mit Anbindung an die B 293 bei Rinklingen favorisiert, sind dahingehend keine Bedenken zu erheben.

Der zwischenzeitlich weiter konkretisierte Verlauf des Bundesstraßenknotens B 293/ B 35 im Bereich Gölshauser Dreieck wurde in der Raumnutzungskarte berücksichtigt.

Die Beibehaltung der Trassenführung einer Westerweiterung der Zabergäubahn (durch die Kernstadt von Bretten) als längerfristiges Perspektivprojekt ist weiterhin zur Kenntnis zu nehmen. Es wird gegenüber dem Regionalverband in der aktuellen Stellungnahme um weitere Beachtung der Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 26.07.2021 gebeten.

Sonstige Planungen

Die in der Stellungnahme der Stadt vom 26.07.2021 angeregte Berücksichtigung von geänderten Abbaubedingungen beim Steinbruch Sämann wird nach Prüfung durch die Verwaltung über eine zusätzliche Flexibilisierung in den Plansätzen zum Abbau von Festgesteinen im Regionalplan-Entwurf in ausreichendem Umfang erfüllt (PS 3.5.1.2 (1)). Dahingehend sind keine Bedenken mehr zu erheben.

Nach Prüfung durch die Verwaltung erfolgt im aktuellen Regionalplan-Entwurf eine mindestens vorläufige Beschränkung der Erweiterung des Kalkstein-Steinbruchs der Fa. Opterra in Walzbachtal und ein Verzicht auf Berücksichtigung einer deutlichen Erweiterung. Soweit in der Zukunft doch noch Erweiterungen geplant werden, sollte aufgrund der räumlichen Nähe des Stadtteils Dürrenbüchig unbedingt eine möglichst frühzeitige Beteiligung der Stadt Bretten am Verfahren erfolgen. Dahingehend erfolgt eine Äußerung in der Stellungnahme an den Regionalverband.

Durch den Regionalverband wurde die Deponie Damenknie über eine Symboldarstellung in der Plankarte des Regionalplan-Entwurfs berücksichtigt. Zwischenzeitlich wurden rechtliche Rahmenbedingungen zum Umgang mit Erdaushub dahingehend geändert, dass dieser vorrangig zu verwerten ist. Allerdings besteht an der Deponie weiterhin ein Platzbedarf für die Zwischenlagerung von Erdaushub sowie für die Aufarbeitung von Bauschutt. Dahingehend wird die Berücksichtigung der Deponie als Symbol in der Plankarte begrüßt. Aus fachlicher Sicht kann jedoch das Erfordernis eines zukünftigen zusätzlichen Flächenbedarfs nicht

ausgeschlossen werden. Die Stadt geht davon aus, dass mit der Berücksichtigung als Symbol auch Möglichkeiten einer evtl. Erweiterung offengehalten werden.

Sonstiges

Eine Einbeziehung der Ortschaftsräte kann aus Sicht der Verwaltung vor dem Hintergrund entfallen, dass nur noch zu durch den Regionalverband vorgenommenen Änderungen Stellung genommen werden kann. Ansonsten erfolgten Änderungen des Regionalverbands, zu denen Stellungnahmen erfolgen können, auf Wunsch von Stadtteilen; in diesen Fällen wurde dem Wunsch aus den Stadtteilen schon Rechnung getragen. Bei kaum abzulehnender Berücksichtigung von höherrangigen Naturschutzrestriktionen (i.W. FFH-Gebiet, FFH-Mähwiesen) besteht ansonsten aus Sicht der Verwaltung ein Handlungsspielraum.

Die ansonsten in einer aktuellen Stellungnahme noch anzusprechenden Themen betreffen – unter Bezugnahme auf die Beschlussfassung durch den Gemeinderat (beschlossene Vorlage 191/2021) - Forderungen aus der Stellungnahme der Stadt vom 26.07.2021 (Gewerbeschwerpunkt „Karlsruher Dreieck“) bzw. mit den Stadtteilen abgestimmte bzw. von ihnen befürwortete Themen (Einzelhandelsstandort Büchig/ Ortserweiterung Dürrenbüchig).

Weiteres Vorgehen

Soweit der Gemeinderat den Inhalten der Vorlage und den Beschlussanträgen zustimmt, wird die Stellungnahme durch die Verwaltung fristgerecht gegenüber dem Regionalverband abgegeben werden (Fristende 30.05.2024).

Der Regionalverband prüft die eingegangenen Stellungnahmen und trifft nach Beschlussfassung Entscheidungen. Nach Vorliegen der Entscheidungen des Regionalverbands wird der Gemeinderat wieder darüber informiert werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die entsprechend dem Beschlussantrag erhobenen Bedenken zu drei Siedlungserweiterungen (Gewebeswerpunkt bzw. „Karlsruher Dreieck“, Einzelhandel Büchig, Baugebiet Osterweiterung Dürrenbüchig) sowie die weiteren Äußerungen zu den Baugebieten in Bauerbach und Gölshausen, zur Siedlungsdichte sowie zum Steinbruch in Walzbachtal mit den zusätzlichen Einzeläußerungen aus der Vorlage als gegenüber dem Regionalverband abzugebende Stellungnahme zuzustimmen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 Karten 1a-f: Kartenübersichten mit gebietsbezogenen Informationen zum Umgang mit Siedlungserweiterungsflächen durch den Regionalverband
- Anlage 1g: Legende zu den Kartenübersichten 1a-f
- Anlage 2 Karten 2a-d: Kartenauszüge Raumnutzungskarte Entwurf Regionalplan
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf „Auf dem Bergel II. Abschnitt“ – Planungskonzeption