

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

.....

Begründung zu Satzungen über

- A. Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, Gemarkung Bretten in der Fassung vom 24. September 2019**
 - B. die örtlichen Bauvorschriften „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, Gemarkung Bretten in der Fassung vom 23. Juli 2019**
-

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:	Planungsbericht	1
I.	Bebauungsplanung	1
1	Plangebiet.....	1
1.1	Lage im Raum und Gebietsgröße	1
1.2	Bestand	2
2	Ziele und Zweck der Planung	3
3	Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	4
3.1	Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB	4
3.1.1	Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB	4
3.1.2	Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB	4
3.1.3	Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB	5
3.1.4	Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB	5
3.2	Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB	5
3.2.1	Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB	5
3.2.2	Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des FNPs)	6
3.2.3	Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB	6
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	7
5	Inhalt der Planung.....	10
5.1	Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung	10
5.2	Infrastruktur	11
5.2.1	Soziale Infrastruktur	11
5.2.2	Äußere und innere Verkehrserschließung	11
5.2.3	Ver- und Entsorgung	12
5.3	Grünordnung und Landschaftspflege	12
5.4	Artenschutzrechtliche Untersuchung	13
5.5	Schalltechnische Untersuchung	14
5.6	Voraussichtliche Wirkungen	15
6	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18

6.3	Höhe der baulichen Anlagen	18
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	19
6.5	Stellplätze, Carports und Garagen	20
6.6	Nebenanlagen	20
6.7	Versorgungseinrichtungen	21
6.8	Begrenzung der Bodenversiegelung	21
6.9	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	21
6.10	Grünordnerische Festsetzungen	22
6.10.1	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahme	22
6.10.2	Pflanzzwänge	22
7	Flächenspiegel	23
II.	Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes	24
1	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	24
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	24
1.2	Stellplatznachweis	25
1.3	Einfriedungen, Hecken und Sichtschutzwände	25
1.4	Werbeanlagen und Automaten	25
1.5	Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze	25
1.6	Geländeveränderungen	26
<hr/>		
Teil B:	Umweltbelange	27
<hr/>		
1	Schutzgut Boden und Fläche	28
2	Schutzgut Wasser	28
3	Schutzgut Klima / Luft	29
4	Schutzgut Landschaftsbild	30
5	Schutzgut Mensch / Erholung	30
6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31

7	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	31
8	Wechselwirkungen	31

Teil A: Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1 Plangebiet

1.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Die Stadt Bretten gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt im westlichen Kraichgau. Die westlich liegende zweitgrößte Stadt Baden-Württembergs Karlsruhe ist ca. 27 km von Bretten entfernt und das im Süden liegende Pforzheim ca. 18 km. Zur Großen Kreisstadt gehören neben der Kernstadt neun Stadtteile.

Verkehrstechnisch ist Bretten sehr gut sowohl an das örtliche, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraßen B35 (Germersheim-Illingen), B293 (Heilbronn-Berghausen) und B294 (nach Freiburg im Breisgau) können unter anderem die Bundesautobahnen A5 westlich und A8 südlich von Bretten erreicht werden.

Aufgrund des Bahnhofs in Bretten ist die Stadt sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Hier hat neben der S-Bahnlinie auch der Regional Express einen Haltepunkt.



Abbildung 1: Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet in rot, Quelle: Google Earth, Zugriff am 23.10.2018

Das Plangebiet, mit einer Fläche von ca. 2,83 ha befindet sich in der Kernstadt Brettens und wird durch die Melanchthon-, Bismarck- und Bertholdstraße sowie Einzelhandelsnutzungen begrenzt.

1.2 Bestand

Derzeit befinden sich im nördlichen und größtenteils östlichen Bereich des Areals Wohngebäude. Im Süden und Westen ist das Gebiet von unterschiedlichen Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe mit entsprechenden Parkplatzflächen geprägt. Zentral gibt es Grünflächen bzw. private Gärten mit Baumbestand und Sträucher. Zwischen der Firma Würth und dem Wohnhaus Melanchthonstraße 104/ der Kreissparkasse verläuft ein Verbindungsweg zwischen der Bertholdstraße im Norden und der Melanchthonstraße im Süden.

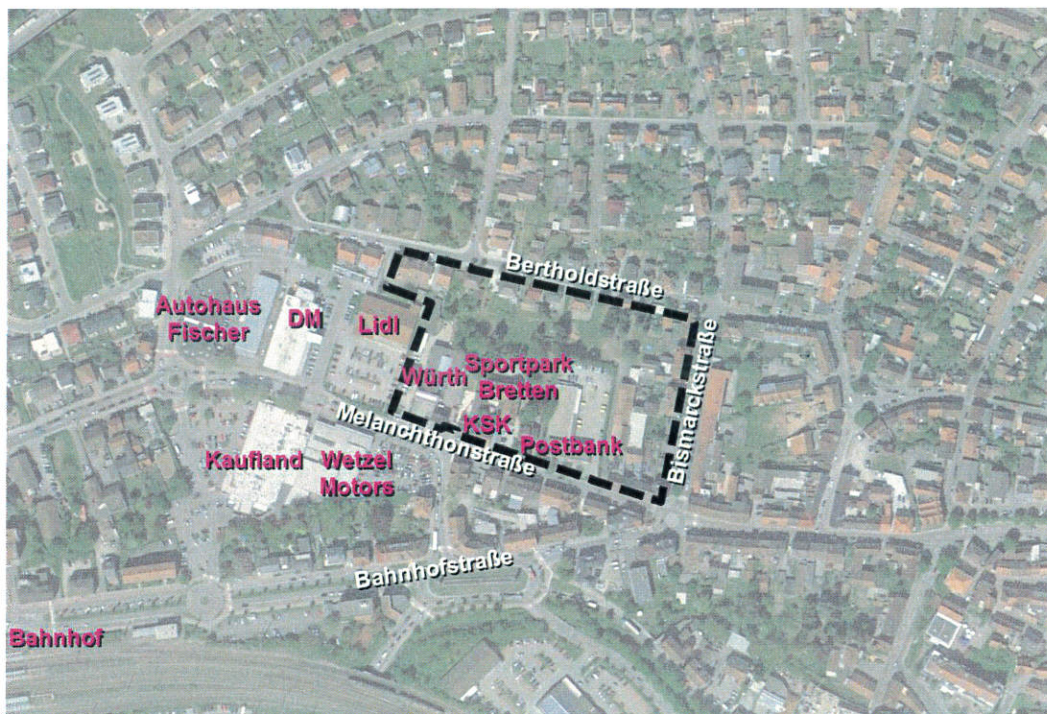


Abbildung 2: Bestehende Nutzungen mit Plangebiet in schwarz, Quelle: Google Earth, Zugriff am 23.10.2018

Südlich der Bahnhofstraße liegt der Bahnhof Bretten, der ca. 600 m vom Plangebiet entfernt ist, weitere Einzelhandelsnutzungen und die Rechbergklinik Bretten.

2 Ziele und Zweck der Planung

In der Stadt Bretten hat die Nachfrage nach Wohnbauflächen in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Der Bedarf entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder mit ihren jungen Familien in Bretten gerne weiterhin wohnen möchten. Gleichzeitig wächst zum anderen die Nachfrage durch die steigende Standortgunst in der Region Karlsruhe.

Bis zum Jahr 2017 wurden diverse Planungsansätze und -konzeptionen verfolgt, jedoch stetig wieder verworfen, unter anderem aufgrund des besonderen Umgangs mit den bestehenden Altlasten im Gebiet.

Seit 2017 plant die Stadt Bretten gemeinsam mit dem Investor Rhino Partners auf den innerstädtischen Grundstücken des ehemaligen Heidt-Areals ein neues Wohnquartier in die bestehende Stadtstruktur zu integrieren. Das Areal ist geprägt von unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe.

Für das Gebiet wurde von dem Architekturbüro blocher partners ein Städtebauliches Konzept mit einem heterogenen Wohnquartier, unter Einbeziehung des Bestandes, entwickelt. Vorgesehen sind unter anderem Neubauten von sechs Stadtvillen mit barrierefreien Wohnungen sowie ein Wohn- und Geschäftshaus. Der Gemeinderat beschloss am 04.06.2018 einstimmig, das Konzept mitzutragen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ ist es, das bestehende Wohnquartier in seiner Nutzungsstruktur zu definieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Flächenpotentiale zur Nachverdichtung werden genutzt und Wohnraum geschaffen.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Nutzungen und um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird das Bebauungsplanverfahren mit Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften durch Fassung des Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,83 ha.

3 Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

3.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

3.1.1 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der Kernstadt westlich der Bismarckstraße zwischen der Melanchthon- und Bertholdstraße und ist bereits voll erschlossen. Das Areal ist eingebunden in die bestehende bauliche Struktur aus Gebäuden mit Nutzungen von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe.

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung unter anderem von Wohnraum, indem minder genutzte Flächen aktiviert und nachverdichtet werden. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die inhaltliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist gegeben.

3.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Das vorliegende Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 28.260 m². Das Urbane Gebiet hat eine Größe von ca. 26.570 m², die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter Annahme der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, ca. 15.940 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit innerhalb der Größenordnung für die das beschleunigte Verfahren, ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB, gewählt werden kann.

3.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

3.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden. Auch liegt das Plangebiet nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“.

-> Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

3.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

3.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Fall wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Des Weiteren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB und
- dem Monitoring nach §4c BauGB.

3.2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.2.3 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Teil B).

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Im **Regionalplan** Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 - genehmigt am 17. Februar 2003 ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Bruchsal - Bretten - (Mühlacker). In Ergänzung verbindet die Regionale Entwicklungsachse (Germersheim) - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - (Mühlacker) die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb von „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand“ und teilweise innerhalb einer „Integrierten Lage (VRG)“. Diese ist relevant für großflächigen Einzelhandel, der innerhalb des Plangebietes aber nicht vorgesehen ist.

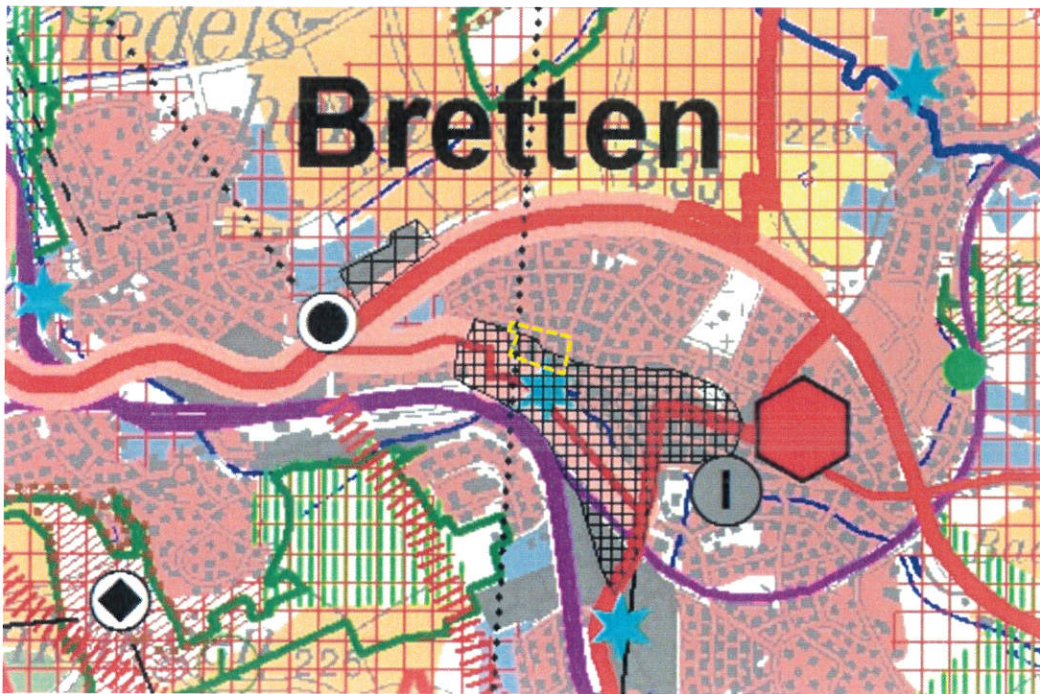


Abbildung 3: Ausschnitt der Raumnutzungskarte – Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 13.03.2002, mit Plangebiet in gelb

Im derzeit rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** des Verwaltungsraums Bretten/Gondelsheim, der 1981 genehmigt und 2005 für den Zeitraum 2000 - 2015 fortgeschrieben (1. Gesamtfortschreibung) wird das Plangebiet hauptsächlich als gemischte Baufläche und ein kleiner Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“ dargestellt. Im Norden wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Im vorliegenden Fall ist die Post durch die getroffenen Festsetzungen weiterhin zulässig. Die Gemeinbedarfsfläche in das Urbane Gebiet einzubeziehen ermöglicht Nutzungen, die nicht an den Nutzungszweck „Post“ gebunden sind.

Mit den geplanten Mischgebietsnutzungen ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich gegeben.

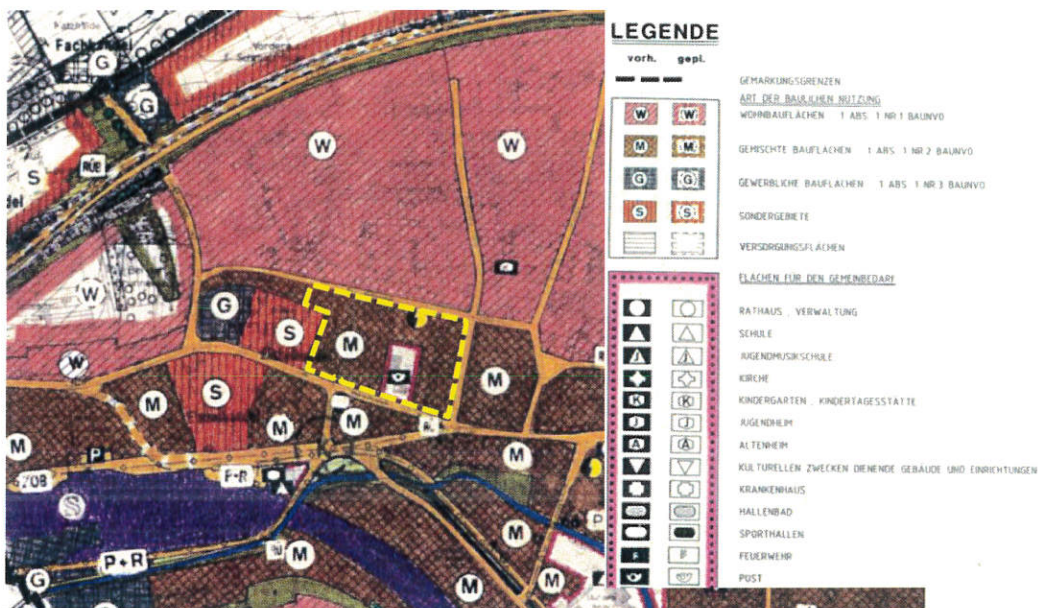


Abbildung 4: Ausschnitt der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans des Verwaltungsraums Bretten/Gondelsheim für den Zeitraum 2000 – 2015, genehmigt 2005 mit Plangebiet in gelb

Westlich an das Plangebiet angrenzend besteht der rechtsverbindliche **Bebauungsplan** „Unifranck“, 5. Änderung, der am 04.10.2002 in Kraft trat. Dieser setzt im nördlichen Bereich, in Verlängerung der bestehenden Wohnbebauung, ein Mischgebiet fest. Südlich ist im Bebauungsplan ein Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel, eine Parkfläche, ein Sondergebiet Möbel und Wohnraumausstattung Einzelhandel sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt.

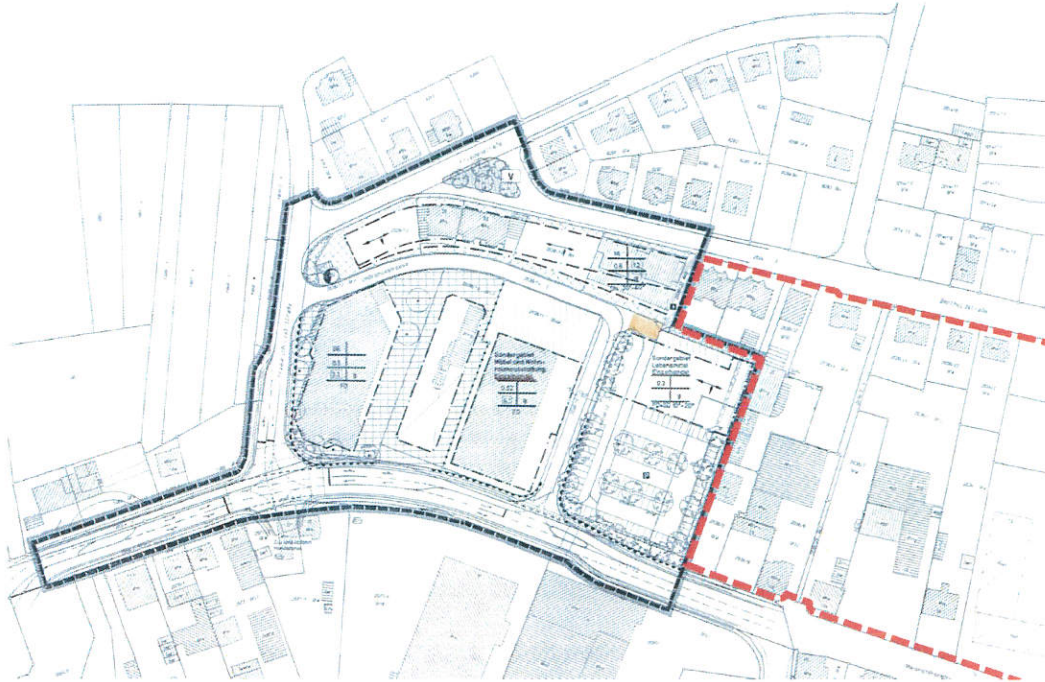


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Unifranck, 5. Änderung, in Kraft getreten am 04.10.2002, mit Plangebiet in rot

Der vorliegende Bebauungsplan greift nicht die angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ein.

5 Inhalt der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Das Plangebiet ist im nördlichen und größtenteils östlichen Bereich des Areals von Wohngebäuden, im Süden und Westen von unterschiedlichen Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe mit entsprechenden Parkplatzflächen geprägt. Zentral gibt es Grünflächen bzw. private Gärten mit Baumbestand und Sträucher.

Aufgrund der hohen Standortgunst des Gebietes, der zentralen Lage und der großen Nachfrage nach Wohnbaufläche in der Stadt Bretten, ist die Nachverdichtung der zentralen Grünfläche geplant. Durch die Nutzung des innerörtlichen Flächenpotentials soll neuer Wohnraum geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und das bestehende Wohnquartier in seiner Nutzungsstruktur definiert werden.

Auf dieser Grundlage entwickelte das Architekturbüro blocher partners ein städtebauliches Konzept, welches ein heterogenes Wohnquartier, unter Einbeziehung des Bestandes vorsieht. Geplant sind unter anderem Neubauten von sechs zwei- bis dreigeschossigen Stadtvillen mit barrierefreien Wohnungen und ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude. Insgesamt können durch die Umsetzung der Planung 58 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit errichtet werden.

Die geplanten Gebäude im Zentrum des Plangebiets sind im städtebaulichen Konzept als Sonderbauten ausgeformt, um die Durchlässigkeit widerzuspiegeln und die besondere Bedeutung des Standorts herauszustellen. Die atypische Gebäudeform und die geplanten Flachdächer erzeugen einen fließenden Übergang zwischen den großflächigen Bauten im Süden und der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden des Gebietes. Dem entgegen stehen die geradlinigen Formen der sich zur Erschließung orientierenden Neubauten. Diese sind entsprechend des Bestandes entwickelt und schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Die innere Erschließung des Gebiets soll zum großen Teil autofrei erfolgen. Zu diesem Zweck ist eine Tiefgarage geplant. Die Erschließung der einzelnen Gebäude erfolgt über neu angelegte Fußwege, die ein Wegenetz zwischen den Stadtvillen herstellen und die fußläufige Durchlässigkeit gewährleisten.

Insgesamt erreicht das Konzept eine mit dem Bestand harmonisierende Nachverdichtung, die den innerörtlichen Charakter durch die Prägung von unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe widerspiegelt und somit zu einer positiven Entwicklung der Kernstadt Bretten beiträgt.



Abbildung 6: Lageplan des städtebaulichen Konzepts, Quelle: blocher partners, Mannheim, Stand Juni 2018

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Soziale Infrastruktur

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet sind zwei Kindertagesstätten vorhanden. Die Gemeinschaftsschule Johann-Peter-Hebel-Schule befindet sich fußläufig in ca. 15 Minuten Entfernung. Das Bildungs- und Betreuungsangebot in der Kernstadt Bretten wird zudem durch weitere Kindertagesstätten, Grundschulen, weiterführende Schulen, eine Volkshochschule, eine Jugendmusikschule sowie einem Altenheim und Pflegedienste ergänzt.

5.2.2 Äußere und innere Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in ca. 600 m Entfernung zum Bahnhof Bretten. Auf der Bahnlinie verkehren die Stadtbahnlinien S4 und S9 sowie Regionalzüge.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Alte Post“ liegt an der Bahnhofstraße in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet.

Individualverkehr

Das Plangebiet wird nördlich von der Bertholdstraße, östlich von der Bismarckstraße und südlich von der Melanchthonstraße erschlossen. Ein Verbindungsweg zwischen der Bertholdstraße und der Melanchthonstraße, der zwischen der Firma Würth und dem Wohnhaus Melanchthonstraße 104/ der Kreissparkasse verläuft, sichert die fußläufige Verbindung. Über die Bundesstraßen B35 (Germersheim-Iltingen), B293 (Heilbronn-Berghausen) und B294 (nach Freiburg im Breisgau) können die Bundesautobahnen A5 westlich und A8 südlich von Bretten erreicht werden. Das Plangebiet ist somit gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Ergänzt wird die Erschließung durch eine geplante private Stichstraße, die von der Melanchthonstraße parallel zur Bismarckstraße abgehen soll. Diese soll zur neu geplanten Tiefgarage führen, die zur Unterbringung der aufgrund der Nachverdichtung benötigten Stellplätze angedacht ist.

Die für den bestehenden Einzelhandel, die Dienstleistungen und das Gewerbe benötigten Stellplätze sind im Plangebiet bereits vorhanden und bleiben im Zuge der Planung erhalten.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation und Wasser ist über das bestehende Netz gesichert.

Zusätzlich wurde für den nachverdichteten Bereich ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches vorsieht das auf dem Grundstück anfallende Dachflächenwasser der Retentionsdächer mit einer Minderung des Spitzenabflusses von 99% über ein separates Leitungssystem bis zum Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze zu führen. Das gleiche gilt für das Schmutzwasser (häusliches Abwasser und Verkehrsflächen), welches bis zum Kontrollschacht zu der Grundstücksgrenze als eigenes Leitungssystem geführt wird.

Ab dem Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze wird das gesamte Abwasser in einer Leitung an das Mischwassernetz der städt. Kanalisation angeschlossen. Anstelle von Retentionszisternen werden die Dachflächen als begrüntes Dach mit Wasserrückhaltung ausgebildet.

5.3 Grünordnung und Landschaftspflege

Um die städtebauliche Gestaltung zu wahren und die negativen klimatischen Auswirkungen zu begrenzen sind bei erstmaliger Errichtung eines Gebäudes oder bei Abriss bestehender Baustruktur und anschließendem Gebäudeneubau Pflanzungen einheimischer Obst- oder Laubbaum geplant. Dies trägt zu einer Durchgrünung des Plangebiets bei und verbessert das Kleinklima.

Zudem sollen Flachdächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

5.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie wurde vom Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für das Gebiet durchgeführt. Die „Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ ist der Anlage zum Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ zu entnehmen. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

Europäische Vogelarten

„Die Betroffenheit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten wurde geprüft:

Aufgrund der mittlerweile relativ wenigen Strukturen im Plangebiet kommen auch wenige ungefährdete siedlungstypische Vogelarten vor, die Menschen gewohnt sind. Haussperlinge und Mehlschwalben haben ihre Fortpflanzungsstätten außerhalb der Innenbebauungsfläche und sind nicht betroffen.

Keine der nachgewiesenen Vogelarten verliert durch das Planvorhaben ein unersetzliches Biotop. Keine Art kommt ausschließlich oder vorzugsweise im Plangebiet vor. Der vorgesehene Zeitraum für eine Baufeldräumung stellt sicher, dass keine Individuenverluste auftreten. Die durch Baulärm verursachte Störung ist zeitlich begrenzt und stellt keine erhebliche Störung dar. Verschlechterungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen, besonders des Haussperlings und der Mehlschwalbe, werden durch die Neubebauung nicht eintreten.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 des BNatSchG in Bezug auf Vögel, werden unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen nicht ausgelöst.“

Fledermäuse

„Die Betroffenheit der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Zwergfledermäuse wurde geprüft:

Der gesamte durchgrünte Innenbereich stellt für die Zwergfledermäuse ein wichtiges "Inselhabitat" bei der Nahrungssuche dar. Durch gezielte Maß-

nahmen zur Schaffung von Nahrungsgrundlagen für Insekten (s. Kap. 7.2) werden innerhalb der bebauten Fläche neue Nahrungshabitate geschaffen, die zusammen mit den Grünbeständen in unmittelbarer Nähe zu keiner Verschlechterung des aktuellen Erhaltungszustandes der Population führen wird. Die durch Baulärm verursachte Störung ist zeitlich begrenzt. Dauerhafte signifikante Störungen durch Lichtverschmutzung und Lärm aufgrund der geplanten Verdichtung im Innenbereich sind durch vorgesehene Maßnahmen nicht zu erwarten. Eine Kollision mit Kraftfahrzeugen im Bereich der geplanten Stichstraße kann ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG werden unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen (Kapitel 7.2) nicht ausgelöst.“

Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

„Nach gutachterlicher Prüfung und Beurteilung sind durch das geplante Bauvorhaben im Innenbereich des B-Plangebietes die im Anhang IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie, für die ein Vorkommen nachgewiesen wurde, keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen (Kapitel 6.2 und 7.2), verbunden.“

[Artenschutzrechtliche Prüfung (saP) im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, Stadt Bretten, Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg, 10.10.2018/ April 2019, Karlsruhe]

5.5 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ in Bretten erstellte das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein GmbH & Co. KG eine Schalltechnische Untersuchung mit Aussagen über mögliche künftige Lärmbeeinträchtigungen auf die geplante Wohnbebauung. Die Untersuchung ist der Anlage zum Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ zu entnehmen. Eine kurze zusammenfassende Darstellung erfolgt nachstehend:

„Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Wohnpark Bretten im Roßlauf" in Bretten wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt.

Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltender Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), TA-Lärm und 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) beurteilt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden bezüglich Verkehrslärm für die neu geplante Bebauung im Tages- und Nachtzeitraum

unterschriften. An diesen Gebäuden sind daher keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bereich der bestehenden Bebauung entstehen für die jeweils nach außen zu den Verkehrslärmemitteln hin gerichteten Fassaden Überschreitungen von Orientierungswerten der DIN 18005 und zum Teil auch der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Hier sind Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen nach DIN 4109 (Schallschutz im Städtebau) festzusetzen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich sind. Die Lärmschutzmaßnahmen sind im Fall von Umbau- oder Erneuerungsmaßnahmen auszuführen.

Durch Gewerbelärm bestehender Betriebe im Umfeld und innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Lärmschutzmaßnahmen diesbezüglich im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei ist eine Lärmschutzwand zu einem bestehenden Gaststättenbetrieb im Bebauungsplan festzusetzen. Da im Bereich des Posthofes Lärmschutzwände, auch in beträchtlicher Höhe, keine sinnvolle Wirksamkeit für die Abschirmung der oberen Geschosse erbringen, werden aktive Schallschutzmaßnahmen aus technischen und städtebaulichen Gründen nicht als sinnvoll erachtet. Es wird daher empfohlen, an einzelnen Fassaden eine Grundrissorientierung festzusetzen, welche offenbare Fenster von Schlafräumen an den betroffenen Gebäudefronten vermeidet.

Für die überwiegend im südwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe ist davon auszugehen, dass diese entsprechend ihrem Status im Mischgebiet / urbanen Gebiet keine das Wohnen wesentlichen störenden Geräusche ausgeben, die einen besonderen Nachweis bedürfen. Bezüglich der von dem Außenbereich einer Gaststätte (Biergarten) ausgehenden Geräusche wird auf die Gaststättenverordnung der Stadt Bretten verwiesen in Verbindung mit der Regelung der TA-Lärm, die Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr auf 23:00 bis 7:00 Uhr zu verschieben, so dass hiervon auch keine maßgeblichen das Wohnen störenden Geräusche ausgehen.“

[Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, Stadt Bretten, Koehler&Leutwein GmbH & Co. KG Ingenieurbüro für Verkehrswesen, 28. Februar 2019, Karlsruhe]

5.6 Gefährdungsabschätzung Boden - Grundwasser - Altlasten

Die überplante Fläche liegt zu großen Teilen auf den Altstandorten „Städtisches Gaswerk I“, „Mehrfachnutzung Melanchthonstraße 100“ und „Metallverarbeitung Lämle“. Die Crocoll Consult GmbH wurde deshalb beauftragt, gutachterlich zu klären, ob eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch diese Flächen besteht und eine Gefährdung gegeben ist. Auf das Gutachten „Gefährdungsabschätzung Boden - Grundwasser - Altlasten, Sachverständigengutachten, Wohnpark Bretten GmbH, Crocoll Consult GmbH, 5. Mai 2018, Bretten“, das Anlage zum Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

Das Gutachten vom 5. Mai 2018 kommt zu folgendem Ergebnis:

„7. Zusammenfassung und Empfehlung

Aufgrund der durchgeführten Recherchen und Untersuchungen kann festgestellt werden, dass keine Fläche innerhalb des geplanten Wohnparks eine Altlast im Sinne des BBodSchG darstellt.

Die auf dem Grundstück 2032 und dem angrenzenden Bereich von 2031 festgestellten Verunreinigungen sind ledig entsorgungsrelevant.

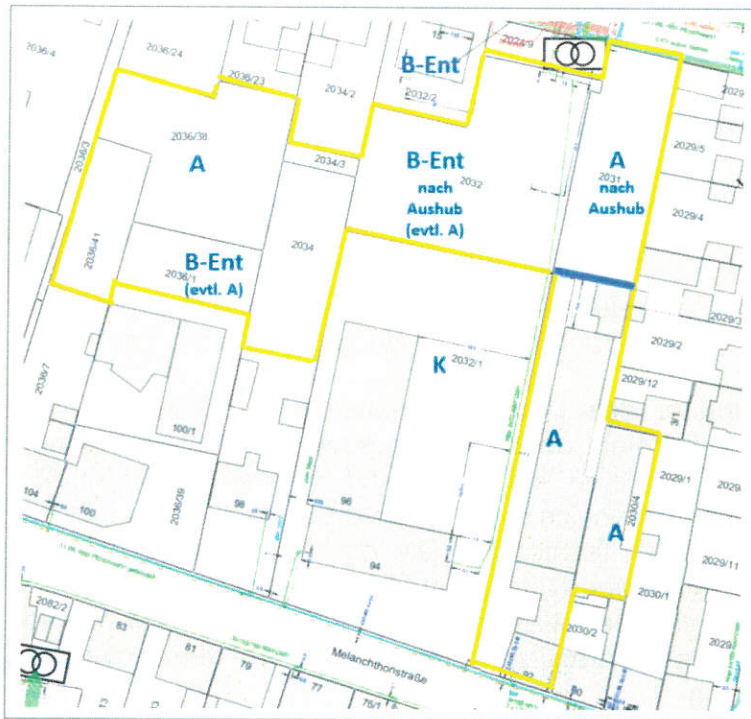
Durch die geplante Bebauung dieses Bereiches mit Tiefgarage wird der Zustand erheblich verbessert und die Verunreinigung der oberen 4 m vollständig beseitigt.

Die verbleibende Restverunreinigung in der Tiefe an einer Stelle bei Bohrung B ist unerheblich. Auch sie wird durch die Bebauung zusätzlich gesichert und stellt keine Gefahr dar. Ggf. kann dieser Bereich nach der Entnahme der obersten 4 m noch besser lokalisiert und ggf. vollständig entnommen werden. Nach dem Abtrag der oberen 4 m wird empfohlen, die Baugrubensohle durch Bodenuntersuchungen zu prüfen, um damit die Empfehlung zur Neubewertung zu verifizieren.

Es wird empfohlen, behördlicherseits alle Flächen, die hier im Bodenschutz- oder Altlastenkataster erfasst sind, wie folgt neu zu bewerten:

Flurstück	Bisherige Einstufung	Empfehlung
2036/38	B-Ent (Bodenschutz)	A (ist untersucht)
2036/1	B-Ent (Bodenschutz)	B-Ent (Bodenschutz); evtl. auch A nach Baugrunduntersuchung
2032	K (Altlast)	B-Ent (Bodenschutz) nach Aushub oberste 4 m; evtl. auch A falls punktuelle Belastung entfernt werden kann;
2031 (Nord)	B-Ent (Bodenschutz)	A nach Aushub oberste 4 m
2031 (Süd)	B-Ent (Bodenschutz)	A (ist untersucht)
2030/4	B-Ent (Bodenschutz)	A (ist untersucht)
und die Nachbargrundstücke		
2032/2	K (Altlast)	B-Ent (Bodenschutz)
2032/1 (Post)	K (Altlast)	K (Altlast)

Dazu die Lageskizze der betroffenen Flurstücke mit der Empfehlung zur Neubewertung:



Die nicht-gekennzeichneten Flurstücke auf dem Wohnpark-Areal haben keinen Vermerk im Bodenschutz- oder Altlastenkataster.“

[Gefährdungsabschätzung Boden - Grundwasser - Altlasten, Sachverständigengutachten, Wohnpark Bretten GmbH, Crocoll Consult GmbH, 5. Mai 2018, Bretten]

5.7 Voraussichtliche Wirkungen

Durch den Bebauungsplan wird innerörtliches Flächenpotential genutzt und neuer Wohnraum geschaffen. Dies trägt zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Zudem bietet die Nutzungsmischung innerhalb des Gebiets eine innerstädtische Vielfalt, die zur Belebung der Kernstadt Bretten beiträgt.

6 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan dient dazu, das durch Nachverdichtung neu entstehende Wohnquartier in die bestehenden Stadtstrukturen zu integrieren. Gleichzeitig soll unter Einbezug der bestehenden unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe eine Nutzungsstruktur für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung definiert werden.

Der Gebietscharakter des Urbanen Gebiets wird durch die Nutzungsmischung bestimmt. Es dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbegebieten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet das Urbane Gebiet festgesetzt. Die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind ausgeschlossen. Dies dient zum einen der Sicherung des Bestandes und zum anderen der Verträglichkeit mit den bestehenden, sowie der geplanten Wohnbebauung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche Bild wird besonderen Wert gelegt.

Aufgrund der bestehenden kleinteiligen Wohnbebauung im nördlichen Bereich, wird die zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in urbanen Gebieten) nicht vollständig in Anspruch genommen. Stattdessen wird die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Plangebiet auf 0,6 beschränkt, um ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch Trauf-, First- und Gebäudehöhe geregelt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen aus max. First- und Traufhöhe in Verbindung mit der Bezugshöhe sowie Dachform und -neigungsbereich und der Festsetzung der max. Gebäudehöhe entsteht eine Hüllkurve. Innerhalb dieser Hüllkurve kann sich der Baukörper in gewissem Umfang bewegen. Dies soll einen notwendigen Spielraum innerhalb der Höhenfestsetzungen ermöglichen, jedoch dennoch gewährleisten, dass sich die Dimensionierung

der Baukörper in verträglichem Maße in das Stadtbild einfügt. Die Festsetzung der maximalen Höhen orientiert sich am Bestand und dem städtebaulichen Konzept. Gleichzeitig dient sie der Regelung einer Höhenentwicklung von Süden nach Norden.

Die Festsetzung der Bezugshöhe (BZH) wurde auf Basis des städtebaulichen Konzeptes entwickelt und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Ist im zeichnerischen Teil keine Bezugshöhe festgesetzt wird als Bezugshöhe für die Gebäude die aus der in der Mitte der Gebäudefassade gemessenen Straßenhöhe der „Bismarckstraße“ festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine zu großen Erdbewegungen notwendig werden, trotzdem aber eine flexible Bebauung der Grundstücke möglich ist.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientieren sich an den bestehenden Strukturen und entwickelt diese weiter. In der gewählten Bauweise kann die besondere städtebauliche Struktur des Vorhabens umgesetzt und eine gute Wohnqualität gewährleistet werden. Aufgrund der Schallschutzproblematik sind Schallschutzmaßnahmen als Grenzbau zulässig. Dies dient der Verträglichkeit von Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung (siehe Schallgutachten).

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Dabei orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche insbesondere im südlichen Bereich an den betrieblichen Erfordernissen, um für die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzung funktionsfähig zu sein und zu bleiben.

Im Bereich der geplanten Nachverdichtung wird die überbaubare Grundstücksfläche im Vergleich als relativ enge „Einzelbaufenster“ festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der „Baufenster“ in diesem Bereich lassen dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu. Des Weiteren werden damit die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung gewürdigt.

Die mögliche ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für Terrassen, sonstige untergeordneten Bauteile und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone) bis zu 2,00 m und nicht nur bis 1,50 m gem. § 5 Abs. 6 LBO, ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. Diese lässt Bereiche zu, innerhalb derer z. B die Errichtung einer Terrasse / oder das Herausragen eines Balkons oder Vordachs vorstellbar ist, ohne dass eine nachbarschaftliche Beeinträchtigung

tigung zu befürchten wäre. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

Schallschutzmaßnahmen sind für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standorte in Form von einer Lärmschutzwand auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Verträglichkeit von Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung sicherzustellen (siehe Schallgutachten).

Zur Klarstellung hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen zum Bestandsschutz werden bestehende baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

6.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Die Festsetzung der Zulässigkeit offener Stellplätze orientiert sich an den bestehenden offenen Stellplätzen, die auch außerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten überbaubaren Fläche vorhanden sind.

Tiefgaragen unterstützen die Stellplatzversorgung des nachverdichteten Quartiers, die überwiegend auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Sie beeinflussen das Erscheinungsbild aufgrund der unterirdischen Lage kaum und sind daher, ebenso wie offene Stellplätze, innerhalb des gesamten Geltungsbereichs zulässig.

Stellplatzüberdachungen (Carports) und Garagen beeinträchtigen die Gestaltung des Straßenraums mehr als Stellplätze und Tiefgaragen und sind daher nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zwischen Stellplatzüberdachung (Carport) oder Garage und der Straßenhinterkante bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges von der Hinterkante des Gehweges zulässig. Dies wird gefordert, um zu gewährleisten, dass vor der Garageneinfahrt genügend Platz für einen Stellplatz vorhanden ist. Zudem erhält der Straßenraum damit einen offenen und freundlichen Eindruck und die Verkehrssicherheit wird verbessert.

6.6 Nebenanlagen

Die Beschränkung der Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellplätze für Abfallbehälter, auf den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der hinteren Grundstücksgrenze soll zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

6.7 Versorgungseinrichtungen

Die eingetragene Versorgungseinrichtung sichert den Bestand innerhalb des Plangebietes.

6.8 Begrenzung der Bodenversiegelung

Die Festsetzung der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

6.9 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Entsprechend der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf““, vom 28. Februar 2019, das durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler&Leutwein GmbH & Co. KG erstellt wurde, sind aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen.

Für den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Standort ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand umzusetzen, um die Wohnnutzung vor dem Gewerbelärm bestehender Betriebe abzuschirmen.

Im Bereich des Posthofes wird keine Lärmschutzwand festgesetzt, da in diesem Bereich eine Lärmschutzwand, auch in beträchtlicher Höhe, keine sinnvolle Wirksamkeit für die Abschirmung der oberen Geschosse erbringt (siehe Schalltechnische Untersuchung). Daher werden in diesem Bereich aktive Schallschutzmaßnahmen aus technischen und städtebaulichen Gründen nicht als sinnvoll erachtet. Stattdessen wird festgesetzt, dass an einzelnen, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Bereichen,

an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ergeben, durch Grundrissorientierung sicherzustellen ist, dass keine Schlafräume bzw. zu öffnende Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

Aufgrund des Verkehrslärms entstehen im Bereich der bestehenden Bebauung für die jeweils nach außen gerichteten Fassaden Überschreitungen von Orientierungswerten der BIN 18005 und auch der 16. BImSchV. Aus diesem Grund sind, neben den oben genannten Schallschutzmaßnahmen, für Aufenthaltsräume, unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen, die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Geringere Schallschutzmaßnahmen können berücksichtigt werden, wenn für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, da beispielsweise nicht vollständig absehbar ist, welches Ausmaß die Neubauten in Bezug auf die abschirmende Wirkung haben. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in diesen Bereichen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich (siehe Schalltechnische Untersuchung).

6.10 Grünordnerische Festsetzungen

6.10.1 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahme

Entsprechend der „Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten im Roßlauf“, Stadt Bretten“ vom 10.10.2018/ April 2019, das durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg erstellt wurde sind die festgesetzten Maßnahmen zu beachten und durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Nur bei Berücksichtigung und Umsetzung der im Textteil aufgeführten Maßnahmen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

6.10.2 Pflanzzwänge

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Des Weiteren minimieren Neupflanzungen den Eingriff in den Naturhaushalt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken sie eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Bei Neupflanzungen sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden, da diese einen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen.

7 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m ²	Anteil in %
Gesamtfläche Plangebiet	28.260	100,00
Urbanes Gebiet	26.571	94,0
Verkehrsflächen	1.186	4,2
Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg	290	1,0
Flächen für Versorgungsanlagen	213	0,8
Summe	28.260	100,00

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Diese sollen dazu dienen, den Charakter des Quartieres zu wahren. Ziel ist moderne und individuelle Wohnformen zu ermöglichen und dennoch eine geordnete gestalterische Entwicklung sicherzustellen.

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung:

Der Dachneigungsbereich orientiert sich an der bestehenden Bebauung und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild. Der Übergang zwischen den großflächigen Bauten im Süden und der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden des Gebietes wird durch die Festsetzung von Flachdächern im zentralen Bereich berücksichtigt. Somit soll ein harmonisches Gesamtbild entstehen.

Alle Flachdächer, auch die von Carports, Garagen, Nebenanlagen, bis 7° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachdeckung und Solaranlagen:

Die Beschränkung in Art, Größe und Gestaltung der Dachaufbauten/Dacheinschnitte soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange.

Zielsetzung ist die Hauptdächer der Gebäude hervortreten zu lassen und nicht durch zu viele und zu lange Dachaufbauten zu unterbrechen. Eine weitere Zielsetzung ist es, eine qualitätsvolle Nutzung der Dachräume zu ermöglichen.

Um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und ein aus städtebaulicher Sicht weitgehend homogenes Gesamtbild zu erzeugen, bestehen Regelungen zu nicht glänzenden Dachdeckungsmaterialien in Rot-, Braun- und Grautönen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Beschränkung der Höhe soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch diese Anlagen vermieden werden.

1.2 Stellplatznachweis

Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Eine weitere Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist an dieser innerörtlichen Stelle nicht notwendig, da das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen ist. Der Bahnhof und der Busbahnhof liegen in ca. 600 m Entfernung und die nächstgelegene Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet.

Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, ist es vertretbar hintereinanderliegende Stellplätze anzuerkennen, wenn sie für dieselbe Wohneinheit sind.

1.3 Einfriedungen, Hecken und Sichtschutzwände

Entlang von Nachbargrenzen sowie der hinteren Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

Bei Neupflanzungen sind heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden, da diese einen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen.

1.4 Werbeanlagen und Automaten

Die Regelung der Werbeanlagen und Automaten dient der Vermeidung einer Häufung und Überdimensionierung und somit der Sicherung eines qualitativollen Erscheinungsbildes. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange berücksichtigt.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbevölkerung werden dadurch vermieden.

Im Sinne eines qualitativollen Wohnquartiers sind Automaten unzulässig.

1.5 Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze

Zur Wahrung eines qualitativollen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze einzugrünen, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen sichtbar sind.

1.6 Geländeveränderungen

Flächige Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen werden auf den Baugrundstücken ausgeschlossen, um Erdbewegungen möglichst zu vermeiden.

Teil B: Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines bereits bebauten Bereiches handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Es werden ökologische Festsetzungen getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen wie:

- die Begrenzung der Bodenversiegelung,
- die Baufeldräumung von Oktober bis Ende Februar,
- der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Vegetationsperiode,
- der Ersatz wegfallender Nistmöglichkeiten von Haussperlingen,
- die insektenfreundliche Beleuchtung,
- die Schaffung von Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse,
- die Neupflanzung standortgerechter, heimischer Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen,
- die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für private Erschließungswege,
- die Verpflichtung auf den Flachdächern, eine Dachbegrünung vorzusehen.

1 Schutzgut Boden und Fläche

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand, erhöht.

Im Bebauungsplan wird deshalb unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Flachdächer zu begrünen sind. Zudem wird die Grundflächenzahl auf 0,6 beschränkt, statt die zulässige Obergrenze gemäß § 17 BauNVO (Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 in urbanen Gebieten) vollständig in Anspruch zu nehmen.

Für das Plangebiet wurde eine Untersuchung erstellt: „Gefährdungsabschätzung Boden - Grundwasser - Altlasten, Sachverständigengutachten, Wohnpark Bretten GmbH, Crocoll Consult GmbH, 5. Mai 2018, Bretten“, die Anlage des Bebauungsplans ist. Als Untersuchungsergebnis konnte seitens des Fachgutachters zusammengefasst festgestellt werden, dass keine Fläche innerhalb des geplanten Wohnparks Bretten nach Umsetzung der geplanten Bebauung eine Altlast im Sinne des Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchg) darstellen wird. Zur Realisierung der geplanten Bebauung mit Tiefgarage muss Boden bis zu einer Tiefe von 4 m abgetragen werden, wodurch Verunreinigungen vollständig beseitigt werden können oder geringfügig verbleibende Restverunreinigungen als unerheblich eingestuft werden können. Das Landratsamt Karlsruhe hat dazu mitgeteilt, dass es den Bewertungen des Gutachters bzw. seinen Bewertungsempfehlungen zur zukünftigen Einstufung der Flächen im Bodenschutz- oder Altlastenkataster folgen wird. Auf die Anlage zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe, ist das Oberflächengewässer Saalbach vorhanden. Laut Hochwassergefahrenkarte - Überflutungsflächen HQ 10/50/100/Extrem - des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg ist das Plangebiet bei einem Hochwasser nicht betroffen.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen

Bestimmungen und Auflagen sind unabhängig vom bestehenden Planungsrecht zwingend zu beachten.

Bedingt durch eine ermöglichte Nachverdichtung durch Flächenversiegelung/-überbauung im übrigen Plangebiet wird sich die Grundwasserneubildungsrate verringern.

Im Bebauungsplan wird deshalb unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass der Oberflächenbelag der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze wasserdurchlässig zu erfolgen hat und die Flachdächer zu begrünen sind.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Für den neu versiegelten Bereich wurde ein Entwässerungskonzept nach DIN EN 12056 Teil 1 geplant. Dieses sieht vor das auf dem Grundstück anfallende Dachflächenwasser der begrüneten Dächer über ein separates Leitungssystem bis zum Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze zu führen. Das gleiche gilt für das Schmutzwasser (häusliches Abwasser und Verkehrsflächen), welches bis zum Kontrollschacht zu der Grundstücksgrenze als eigenes Leitungssystem geführt wird.

Ab dem Kontrollschacht an der Grundstücksgrenze wird das gesamte Abwasser in einer Leitung an das Mischwassernetz der städt. Kanalisation angeschlossen. Anstelle von Retentionszisternen werden die Dachflächen als begrüntes Dach mit Wasserrückhaltung.

3 Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch gehört das Gebiet zum südwestdeutschen Klimaraum und liegt dort im Klimabezirk „Kraichgau und Neckarbecken“.

Die Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima relativ gering. Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Bretten zu bauen, ist nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand nicht von erheblichen negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Luft auszugehen. Das städtebauliche Konzept sieht kompakte Strukturen mit einem hohen Durchgrünungsgrad vor. Die eng gefassten Baufelder, tragen dazu bei, diesen Durchgrünungsgrad zu schaffen, sodass lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten sind. Die dennoch auftretenden Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die PKW-Stellplätze, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, minimiert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert. Die im Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen beeinflussen das Mikroklima zusätzlich positiv.

4 Schutzgut Landschaftsbild

Die Nachverdichtung einer Fläche, die vollständig von Bebauung umgeben ist wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen. Die geplanten Stadtvillen sowie das Wohn- und Gewerbegebäude heben die besondere Bedeutung des Standorts herauszustellen und erzeugen einen fließenden Übergang zwischen den großflächigen Bauten im Süden und der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden des Gebietes.

Insgesamt erreicht das Konzept eine mit dem Bestand harmonisierende Nachverdichtung, die den innerörtlichen Charakter durch die Prägung von unterschiedlichen Nutzungen wie Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe widerspiegelt und somit zu einer positiven Entwicklung der Kernstadt Bretten beiträgt.

Die durch die Überplanung ermöglichte Nachverdichtung hat auf das Erscheinungsbild der freien Landschaft keine Auswirkungen, da diese nicht an das Plangebiet angrenzt.

5 Schutzgut Mensch / Erholung

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung der innerstädtischen Grünfläche kann von Nachbarn / Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Im Plangebiet sind derzeit keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorhanden. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Spielplatzes vor, sodass die Freizeit- und Erholungsfunktion innerhalb des Gebiets gestärkt wird. Die im Plangebiet vorgesehenen neuen öffentlichen Baumpflanzungen werden das Erscheinungsbild auf und die Aufenthaltsqualität verbessert sich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Wohnpark Bretten im Roßlauf“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf Grund des Gutachtens wurden Festsetzungen zum aktiven und passiven Lärmschutz auf-

genommen, um dem Schutzgut Mensch gerecht zu werden und die Verträglichkeit der gewerblichen Nutzung und Wohnnutzung zu sichern.

6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der geplanten Nachverdichtung sind keine Kulturdenkmale, sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale betroffen.

7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet), FFH-Gebiete, Biotop und Naturdenkmale vorhanden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie wurde vom Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für das Gebiet durchgeführt. Die Prüfung ergab, dass unter Einhaltung aufgeführter Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass das Entfernen der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen ist, der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Vegetationsperiode zu erfolgen hat, wegfallende Nistmöglichkeiten von Haussperlingen zu ersetzen sind, insektenfreundliche Beleuchtung bei Neubauten anzubringen sind und Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse geschaffen werden müssen. Zudem sind die Neupflanzung standortgerechter, heimischer Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sowie die Begrünung von Flachdächern festgesetzt. Die Begrünungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

8 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkungen sind dahingehend zu erwarten, dass die Bebauung nachverdichtet wird und die innerörtliche Grünfläche in ihrer jetzigen Dimension entfällt.

Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart und Amt für
Stadtentwicklung und Baurecht, Bretten, Hausner.

