
Begründung

zum Bebauungsplan „Steinzeugpark“ mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes, Gemarkungen Diedelsheim und Rinklingen

in der Fassung vom 11. JULI 2017

I. Bebauungsplanung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet „Steinzeugpark“ liegt im Südosten der Ortslage von Diedelsheim und im Nordosten der Ortslage von Rinklingen. Etwa mittig durch das Plangebiet verläuft die Gemarkungsgrenze von Diedelsheim und Rinklingen. Die vorgesehenen Flächen für die Wohnbebauung sowie die gemischt genutzte Bebauung im Bereich der Planstraße A + B befinden sich auf einem nahezu ebenen Plateau. Die vorgesehene Fläche für die Gewerbebebauung, östlich der Planstraße C befindet sich auf einem nach Südosten abfallenden Hanggelände. Im Norden grenzt das Gebiet zum einen an die Bebauungspläne „Diedelsheimer Höhe Teil I + II“ an. Diese weisen verschiedene Sondergebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und ein Mischgebiet aus. Zum anderen rückt das Gebiet an das bestehende Wohngebiet „Eichholz“ heran, das Anfang der siebziger Jahre erschlossen wurde. Im Westen grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung des Gewanns „Frontal“ in Diedelsheim. Im Süden grenzt das Gebiet an eine bestehende Wohnbebauung aus wenigen Einzelbebauungen in dessen weiteren Verlauf die B 35/B 293 folgt. Im Bereich der geplanten Gewerbebebauung grenzt das Gebiet unmittelbar an die B 35/B 293. Im Osten berührt das Gebiet eine kleine Fläche mit Gewerbenutzung und im weiteren Verlauf den Hauptverkehrsknotenpunkt der Stadt Bretten, den „Alexanderplatz“.

Der Name des Bebauungsplanes „Steinzeugpark“ leitet sich zum Teil aus der Bezeichnung der bestehenden Bebauung, dem ehemaligen **Steinzeugwerk**, und zum Teil aus der geplanten Bebauung, dem „Wohn- und Gewerbepark“ ab.

1.2 Gebietsgröße und Bestand

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,04 ha. Es besteht zum einen aus dem Gelände des ehemaligen Steinzeugwerks mit 25.578 m² und einer dreiecksförmige Fläche im Süden mit ca. 3337 m². Die restlichen Flächen erstrecken sich über einen Teil des Privatwegs „Am Steinzeugwerk“ sowie über einen Teil der Steinzeugstraße. Das Plangebiet ist aktuell vollständig versiegelt und derzeit noch mit dem ehemaligen Steinzeugwerk von 12.524 m² bebaut. Die dreiecksförmige Fläche ist nahezu vollständig mit junger Vegetation (Bäume, Sträucher, Rasen) belegt. Die Fläche im Bereich des Privatwegs wird zur verkehrlichen Anbindung an die Frontalstraße genutzt. Die Fläche im Bereich der Steinzeugstraße beinhaltet den Bereich mit der geplanten Linksabbiegespur zum geplanten „Steinzeugpark“

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

1.4 Verfahren

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan „Steinzeugpark“ mit örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren zu Aufstellung gelangt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3,04 ha. Bei einer unterstellten Nettobauland-Fläche von 18.000 m² und einer künftigen GRZ von max. 0,4 bzw. 0,6 bzw. 0,8 liegt die künftig insgesamt zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Durch den o.a. Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen; es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO sind erfüllt. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nebst Umweltbericht und das Monitoring entfallen somit.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

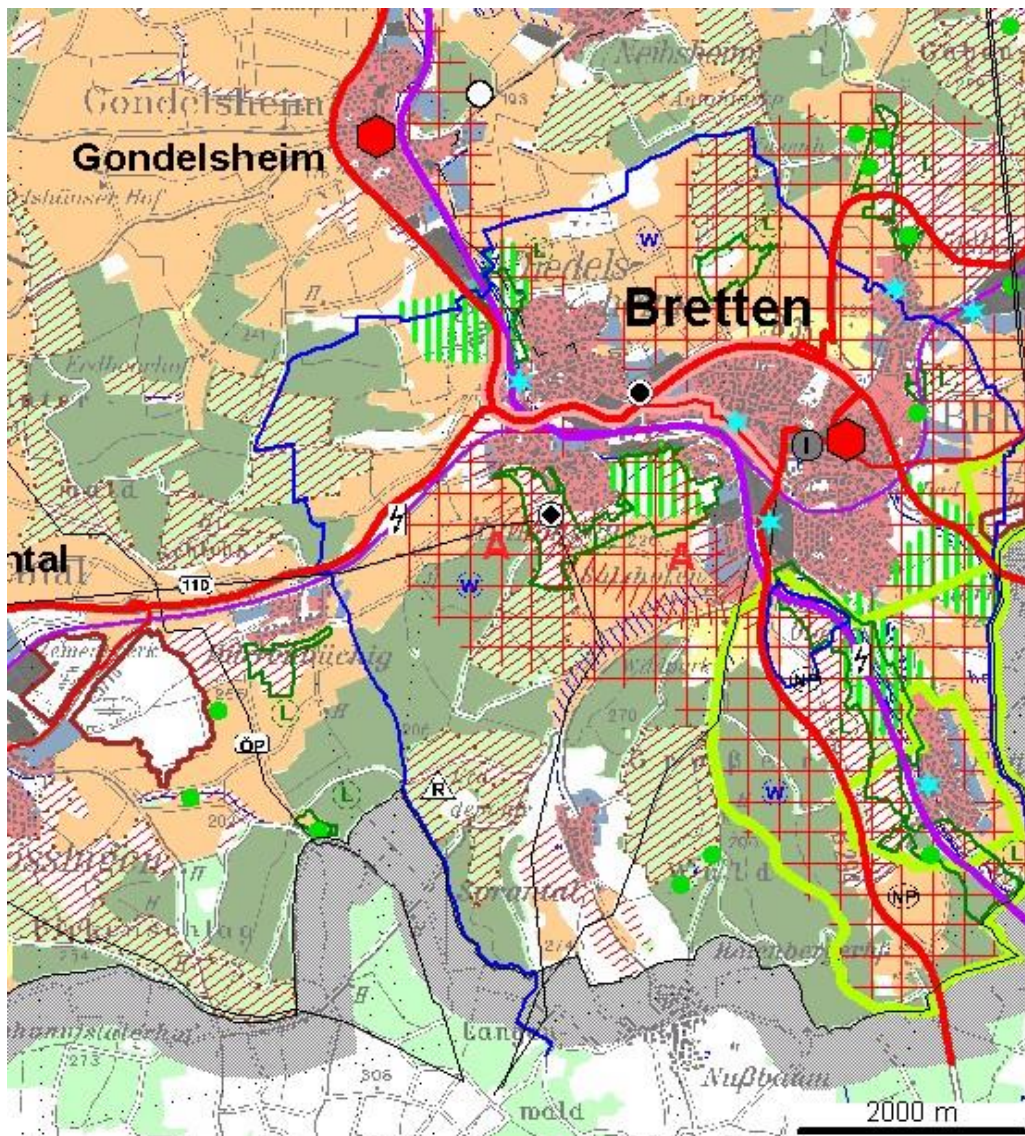
Wesentliches Planungsziel ist die Reaktivierung einer baulich ungenutzten Fläche gewerblicher Prägung. Um zukünftig Konflikte zur bestehenden Umgebungsbebauung zu minimieren, sieht die Planung eine Bestands angepasste Nutzung durch wohnliche, gemischt genutzte und gewerbliche Flächen vor. Zusammen mit einer

angestrebten hohen städtebaulichen Dichte kann damit ein Beitrag zur Einschränkung der Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich geleistet werden.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein ist der Planbereich als Siedlungsbestand mit überwiegend gewerblicher Nutzung dargestellt. In unmittelbarer Nachbarschaft ist östlich davon ein Standort eines Ton- und Fernsehsenders im Plan vermerkt. Regionalplanerische Vorgaben werden durch die Planung nicht verletzt.



2.2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist der überplante Bereich ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung dieser gewerblichen Baufläche ist auf der Nordseite durch die Steinzeugstraße (Kreisstraße K 3573), auf der Südseite durch die Trasse der Bundesstraßen 35/293 und auf der Westseite durch die Frontalstraße festgelegt.

Der aktuell erstellte Bebauungsplan „Steinzeugpark“ kann nicht aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da er neben gewerblichen auch gemischt und wohnlich genutzte Flächen enthält. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Falle im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Grundlage hierfür liefert § 13a (2) 2 BauGB.

Voraussetzung hierfür ist, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung uneingeschränkt gewährleistet ist. Dies ist hier der Fall, da zukünftig ein fließender Übergang von wohnlichen über gemischte bis hin zu den gewerblichen Nutzungen erfolgt. Während heute wohnliche Nutzungen westlich der Frontalstraße unmittelbar an gewerbliche Nutzungen angrenzen, vergrößert sich zukünftig die wohnliche Nutzung nach Osten, geht dort über in eine gemischte Nutzung, bevor im Westen entlang der B 35/293 wieder eine gewerbliche Nutzung greift, die sich jenseits der B 35/293 in einer bestehenden gewerblichen Nutzung fortsetzt. Auch die sich nördlich der K 3573 (Steinzeugstraße) anschließenden Mischgebiets- und Sondergebietsnutzungen (Fach- und Einzelhandel) sind mit den im Plangebiet angepeilten Nutzungen städtebaulich verträglich. Eine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Nutzung in diesem Quartier kann somit ausgeschlossen werden.



3. Inhalt der Planung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Durch die Reaktivierung dieser nicht mehr genutzten Gewerbefläche inmitten einer vorhandenen Umgebungsbebauung ergibt sich die Chance zur Schaffung eines harmonischen Übergangs von der Wohnbebauung in Diedelsheim bis zur Gewerbebebauung in Rinklingen – hinsichtlich der Proportionen, Höhenentwicklung und Art der Nutzungen. Dies wird mit vier Baufeldern erreicht, welche sich jeweils in der Art der Nutzung und maximalen Höhenentwicklung unterscheiden.

Im „WA_1“ wird eine kleinteilige Reihenhausbauung mit 12 Einheiten angestrebt, welche dem angrenzenden Wohncharakter in Diedelsheim entspricht. Im „WA_2“ ist eine Geschosswohnungsbebauung geplant, welche aus 4 Einzelbaukörpern mit jeweils 11 Wohneinheiten besteht. Die Proportion lehnt sich an die südwestlich gelegenen Wohnbebauungen an, welche in ähnlicher Größe auch gegenüber im Nordwesten im „Eichholz“ stehen. Die Höhenentwicklung dieses „WA_2“ bildet den fließenden Übergang von dem „WA_1“ zum östlich gelegenen Gewerbegebiet. Im „MI“ werden kleinere Gewerbeeinheiten und weitere Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt. In Bezug auf Proportion und Höhenentwicklung gelten die gleichen Aspekte wie bei dem „WA_2“, da sich das „MI“ ebenso in der Mitte des Plangebiets befindet. Im östlich gelegenen „GE“ orientieren sich die Proportionen, die Bebauungsdichte und die Höhenentwicklung an einem klassischen Gewerbegebiet. Die Proportionen und Grundflächen sind im nordöstlichen Bereich sowie im südöstlichen Bereich des Plangebiets in ähnlicher Größe vorhanden, teils sogar in erheblich größerem Ausmaß.

Die Reaktivierung dieser nicht mehr genutzten Fläche hat mehrere positive Auswirkungen. Erstens liegt die Fläche in einem erschlossenen, gewachsenen und funktionierenden Umfeld. Die Außenerschließung ist vorhanden, so dass keine erhebliche zusätzliche Erschließungsmaßnahme notwendig ist. Eine zusätzliche Linksabbiegespur auf das Gelände soll die vorhandene verkehrstechnische Anbindung zusätzlich verbessern. Die direkte Anbindung an die versorgungstechnische Leitungen und Kanäle (TV, Telefon, Entwässerung, Wasser, usw.) kann mit minimalem Aufwand erreicht werden. Zweitens kann mit dieser Innenentwicklungsmaßnahme eine bauliche Entwicklung eingeleitet werden, die nicht zulasten land- und/oder forstwirtschaftliche Fläche geht – es wird keine wertvolle, unberührte Naturfläche benötigt, sondern im Gegenteil sogar eine Entsiegelung erreicht, welche eine Steigerung der Grünfläche im Innenbereich mit sich bringt.

Es wird somit ein qualitativ hochwertiges Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen.

3.2 Alternativen

Bei Verzicht auf die Planung und Umsetzung dieses Projektes müssten andere, in der Regel im Außenbereich liegende Flächen zunächst für wohnliche und gewerbliche Nutzungen herangezogen werden. Grundsätzlich stünde die Fläche allerdings nach wie vor für die weitere städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Sinnvoll ist jedoch die kurzfristige Reaktivierung dieser Fläche, da sie als voll erschlossen gilt und städtebaulich günstig erreichbar ist.

Darüber hinaus wohnbaulich nutzbare Flächen sieht der Flächennutzungsplan im Stadtteil Diedelsheim im Gewann „Katzhölde“ und im Stadtteil Rinklingen im Gewann „Wössinger Weg“ vor.

Weitere gewerblich nutzbare Flächen mit dem Schwerpunkt Büros, Dienstleistungen befinden sich in Brettens Süden (Gewann Im Brühl, Brühlhof).

3.3 Voraussichtliche Wirkungen

Von den neuen Wohngebieten „WA_1“ und „WA_2“ sind keine Störungen der Wohnruhe und des Verkehrsflusses in umliegenden Wohngebieten zu erwarten. Durch die begrenzte Anzahl von 60 – 70 Wohneinheiten ist das Verkehrsaufkommen der neugeplanten Wohnbebauung in den an das Plangebiet anschließenden Straßen Frontalstraße und Steinzeugstraße unerheblich. Dies ist bereits durch detaillierte Berechnungen des Büro „Koehler & Leutwein, KA“, welches für das Verkehrs- und Lärmschutzgutachten beauftragt wurde, nachgewiesen.

Die Beeinträchtigung von Lärm durch das Mischgebiet ist unerheblich. Im Gegenteil wird sogar eine möglichst geschlossene Baustruktur gegenüber der Steinzeugstraße begrüßt, da diese selbst als „aktiver“ Lärmschutz für die dahinterliegende neu geplante Wohnbebauung dient. Für die gewerbliche Nutzung sind nur nichtstörende Betriebe zulässig. Des Weiteren sind Schank- und Speisewirtschaften sowie produzierendes Gewerbe ausgeschlossen. Die Haupteinfahrt wird sich auf eine Ein- und Ausfahrt an der Steinzeugstraße konzentrieren.

Um die Wohnruhe in den Gebieten WA 1, WA 2 und MI weitgehend zu wahren, darf von dem nahe liegenden Gewerbegebiet nur eine geringe Lärmbelastung ausgehen. Nähere Ausführungen hierzu macht das von Büro Koehler & Leutwein erarbeitete Lärmgutachten.

Auch hier dienen die Gebäude selbst wiederum als „aktiver“ Lärmschutz für die dahinterliegende neu geplante Wohnbebauung. Produzierendes Gewerbe bleibt ausgeschlossen. Die Haupteinfahrt wird sich über die Ein- und Ausfahrt der Planstraße C in die Steinzeugstraße erstrecken. Vorgegeben ist die weitestgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Gewerbegebiets innerhalb eines Garagenbauwerks mit getrennter Zu- und Abfahrt. Die Abfahrt des aus dem Garagenbauwerk abfließenden Verkehrs hat im Nahbereich der Verknüpfung der Planstraße C mit der Steinzeugstraße zu erfolgen.

Grundsätzlich sind in den Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsbereichen entsprechende Anforderungen an die Fassadengestaltungen gestellt, um dem Lärmschutz zu genügen. Generell ist die Beachtung der hohen Anforderungen an den Lärmschutz im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens dezidiert nachzuweisen.

3.4 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in vier Baufelder aufgeteilt, welche sowohl dem Wohnen als auch der Gewerbenutzung dienen.

Im Baufeld 1 und 2 wird jeweils ein allgemeines Wohngebiet „WA_1“ und „WA_2“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1

BauNVO zulässig. In den Wohngebäuden sind ergänzend auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.

Nichts dagegen sprechen würde auch, wenn hier ein allein der Versorgung des Quartiers dienender Laden oder ein nicht störender Handwerksbetrieb Fuß fassen würde. Dem Charakter eines allgemeinen Wohngebiets gerecht werdend sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 (3) 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Städtebaulich nicht gewünscht sind hier jedoch Schank- und Speisewirtschaften sowie die sonstigen nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Innerhalb des Mischgebietes sollen die in § 6 (2) 1-5 BauNVO aufgeführten Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zum Zuge kommen.

Von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten wird bewusst Abstand genommen. Zum einen soll damit sowohl dem vom Gemeinderat verabschiedeten Einzelhandelsentwicklungskonzept wie auch dem Vergnügungsstättenkonzept Rechnung getragen werden, zum anderen vermieden werden, dass unnötigerweise Verkehr in das Quartier hineingetragen wird und Geruchsbelästigungen durch Kraftstoffe entstehen. Auch von Schank- und Speisewirtschaften wird hier abgesehen, da von ihnen insbesondere in der Nachtzeit ein Geräuschpegel ausgeht, der den Nachtlärmanteil zulasten der Wohnnutzung über Gebühr erhöht. Gewollt ist an dieser Stelle auch kein Gartenbaubetrieb, sondern eine Bebauung, die wohnliche und nicht störende gewerbliche Nutzungen unter einem Dach vereinen.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird auf solche Betriebe Wert gelegt, die das benachbarte Wohnen im Misch- sowie den Wohngebieten nicht erheblich beeinträchtigen. Insofern wird von § 1 (5) BauNVO Gebrauch gemacht und werden solche Nutzungen, die nach § 8 (2) BauNVO eigentlich allgemein zulässig sind, ausgeschlossen, um Konflikte zu benachbarten Baugebieten auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Diese Einschränkung erfolgt allerdings nur in einem Umfang, der sicherstellt, dass die allgemeine Zweckbestimmung Gewerbegebiet gewahrt bleibt.

Zulässig sind deshalb lediglich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese zweckbestimmten Wohnungen scheiden jedoch in den Bereichen des Gewerbegebietes aus, die Lärm bedingt den Schallschutzklassen V und mehr zuzuordnen sind.

Gewerbebetriebe aller Art, insbesondere Produktionsbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe und Tankstellen sind hier unzulässig, da der Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung auf der Dienstleistungsebene liegen soll. Die insgesamt 1,372 ha große Fläche soll weder als Produktionsstätte noch als Lagerstätte oder Abstellfläche Verwendung finden, sondern Dienstleistungen auf-

nehmen, die sich über mehrere Ebenen stapeln lassen. Konkret beabsichtigt ist nach aktuellem Stand die Errichtung eines Sportparks, einer Eventhalle, einer Gastronomie, einer Kindertagesstätte sowie von Büros.

Dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bretten folgend sollen auch hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

3.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen sowie durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Hierbei orientiert sich die Grundflächen- und weitgehend auch die Geschossflächenzahl jeweils an den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen.

Im Bereich WA I und WA II ist die GRZ jeweils mit dem Wert 0,4 festgelegt. Die GFZ ist im Falle der Reihenhausbauung (WA 1) mit 0,8 und im Falle des Geschößwohnungsbaus (WA 2) mit 1,2 bestimmt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Falle des WA I insgesamt 10 m und im Falle des WA II maximal 14 m. Angestrebt wird im Falle des WA I eine 3-geschossige und im Falle des WA II eine 4-geschossige Bebauung. Dass die Grundflächenzahl im Falle der Wohnbebauung die lt. Baunutzungsverordnung vorgesehene Obergrenze ausschöpft liegt an dem Umstand, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken zusätzliche Wegeverbindungen hergestellt werden müssen, um vom öffentlichen Straßengrundstück zu den einzelnen Gebäuden zu gelangen. Durch den Verzicht auf eine Unterkellerung der Wohngebäude werden im Falle der Reihenhäuser zudem Kellerersatzräume erforderlich. Zusammen mit Garagen, Carports, Stellplätzen, Abstellflächen für Mülltonnen, Fahrradabstellplätzen und Terrassen werden damit über die Grundflächen der einzelnen Wohngebäude hinaus versiegelte Nebenanlagen entstehen, die insgesamt betrachtet, nahe an das Maß von 60 % an Grundstücksversiegelung heranreichen. Bezogen auf die Geschossflächenzahl ist wie bei vielen Reihenhausanlagen üblich eine GFZ von 0,8 ausreichend.

Im Bereich des Mischgebietes ist die GRZ mit dem Höchstwert von 0,6 und die GFZ mit dem Höchstwert von 1, 2 belegt. Dieses Maß von 0,6 wird durch die Bebauung, durch Stellplätze, Hofflächen, Flächen für die Müllentsorgung auch tatsächlich benötigt.

Die maximal mögliche Gebäudehöhe von 17 m leitet sich von einer maximal 4-geschossigen Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss ab. Da wenigstens 1/3 der Mischgebietsfläche mit gewerblichen Nutzungen belegt sein soll, ist hinsichtlich der Geschosshöhe Flexibilität erforderlich. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 17 m ist diese gegeben. Es können je nach planerischer und nutzungsbedingter Erfordernis unterschiedliche Gebäude entstehen, die sowohl der gewerblichen wie auch der wohnbaulichen Nutzung Rechnung tragen. Bedingt durch das GFZ-Höchstmaß von 1,2 ist gewährleistet, dass die maximal mögliche Gebäudehöhe lediglich in einem Teilbereich der Mischgebietsfläche erreicht werden kann. Berücksichtigt werden muss zudem, dass gewerbliche Nutzungen zum Teil auch größere Geschosshöhen auslösen als dies bei reinen Wohnungsbauten der Fall ist.

Im Bereich des Gewerbegebietes ist die GRZ mit maximal 0,8 und die GFZ mit maximal 2,4 festgesetzt. Auch hier wird die maximal mögliche Gebäudehöhe von 22 m

nur auf einer Teilfläche möglich sein. Die bauleitplanerischen Festsetzungen ermöglichen ein Höchstmaß an Flexibilität für die zukünftig gewerblich geprägte Bebauung an dieser Stelle, die zum heutigen Zeitpunkt zwar noch nicht abschließend feststeht, sich aber an dem beigefügten städtebaulichen Rahmenplan zu orientieren hat.

Insgesamt ist die städtebauliche Konzeption so angelegt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe in Richtung der Bestandsbebauung von Diedelsheim abnimmt. Dort, wo Garagenbauwerke in der Erde verschwinden, entsprechend begrünt und bepflanzt sind und somit optisch nicht in Erscheinung treten, bleiben diese bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt.

Ebenfalls unberücksichtigt bleiben bei der Grundstücksbetrachtung und damit auch bei der Betrachtung der Grund- und Geschossflächen diejenigen Flächen innerhalb des Gewerbegebiets, die laut zeichnerischem Teil des Planes für die Einrichtung der LKW-Wendeanlage und für die Platzanlage (beides Verkehrsanlagen) benötigt werden und die im Plan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt sind. Würden diese Flächen in ihrer Lage zum heutigen Zeitpunkt schon exakt feststehen würden sie nicht als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet, sondern als Verkehrsflächen festgesetzt. Damit stünden sie als Gewerbefläche nicht zur Verfügung. Aus eben diesem Grund macht es auch Sinn, diese aus den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgeleiteten Anlagen nicht auf die Gewerbefläche anzurechnen. Letztendlich maßgebend ist die Fläche der tatsächlich hergestellten Einrichtungen.

3.6 Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen

Die Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen bildet für den Bereich des Wohngebiets WA I die Straßenachse der Planstraße A in ihrer Nord-Süd-Ausrichtung.

Bezogen auf das Wohngebiet WA II und das Mischgebiet bildet die Straßenachse der Planstraße B im Bereich der zentralen Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt den Bezugspunkt. Dies deshalb, weil unter den insgesamt vier Baublöcken des WA 2 eine gemeinsame Tiefgarage angeordnet ist und dieser Gebäudekomplex auf einer einheitlichen Ebene entstehen wird.

Für das Gewerbegebiet gilt je nach Lage die Straßenachse der Planstraße C sowie der Steinzeugstraße. Konkret gilt für einen Gewerbegebietsstreifen von 25 m Tiefe gegenüber der Steinzeugstraße die Straßenachse der Steinzeugstraße und für den Rest der Gewerbefläche die Straßenachse der Planstraße C.

3.7 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Wohngebiet WA I ist eine geschlossene Bauweise – wie für Reihenhauszeilen üblich – festgesetzt. Für das Wohngebiet WA 2 mit seiner Ausweisung von Einzelbauwerken gilt die offene Bauweise. Der Betrachter erkennt dort zukünftig vier Mehrfamilienhäuser. Dass diese unterirdisch über eine großzügige Tiefgarage unter- und miteinander verbunden sind nimmt er nicht wahr. Für das restliche Baugebiet ist eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Diese abweichende Bauweise wurde gewählt um eine größtmögliche Flexibilität, insbesondere im Misch- und Gewerbegebiet, zu gewährleisten. Es ist somit möglich mehrere Einzelbaukörper mit Abstandsfläche als auch größere Baukörper bzw. einzelne Baukörper mit verbindenden Erschließungstrakten

zu errichten. Diese Variation ist lt. Grundstückseigentümer zwingend notwendig, um flexibel auf den Flächenbedarf und die Nachfrage unter Wahrung des zugrundeliegenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes reagieren zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umrandet. Zwischen der Steinzeugstraße und der im zeichnerischen Teil des Planes gekennzeichneten Baugrenze besteht ein Abstand von wenigstens 5 m. Dieser Abstand ist notwendig, um die im Plan dargestellten Baumpflanzungen realisieren zu können.

Gegenüber der Stützmauer entlang der Frontalstraße und den Kopfenden der Reihenhauszeilen beträgt dieser Abstand ebenfalls 5 m, um in den Bereichen zwischen Bebauung und Verkehrsflächen noch Baumpflanzungen tätigen zu können, wie sie im artenschutzrechtlichen Gutachten gefordert sind. Bedingt durch den Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden kann in den Bereichen WA 1 und WA2 auch die städtebaulich gewünschte und aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendige Begrünung zwischen den drei vorgesehenen Reihenhauszeilen und den vier Geschosswohnungsbauten realisiert werden.

Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sind für Treppenhäuser, Erker, Balkone, Eingangsüberdachungen und Terrassen möglich, wenn gegenüber öffentlichen Straßen ein Mindestabstand eingehalten wird.

3.8 Äußere und innere Verkehrserschließung

3.8.1 Äußere und innere Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Steinzeugstraße, die im Nahbereich des Plangebiets mit den Bundesstraßen 35, 293 und 294 verknüpft ist. Das Straßennetz im Plangebiet kann aber auch über die Frontalstraße sowie über die Straße „Am Steinzeugwerk“ erreicht werden.

Die Innenererschließung ist über drei Erschließungsstraßen gewährleistet, die untereinander verknüpft sind und im Plan als Planstraßen A, B und C dargestellt sind.

Die Haupteerschließung zweigt in etwa mittig des Plangebiets von der Steinzeugstraße ab, die zur Verbesserung des Verkehrsflusses eine Linksabbiegespur erhält. Diese Haupteerschließungsstraße ist im Plan als Planstraße C dargestellt. Sie erhält eine 6 m breite Fahrbahn und auf der Ostseite einen 2,5 m breiten Gehweg. Die Planstraße C wird als Sackgasse ausgebildet und erhält am Ende einen Wendekreis, der es der Müllabfuhr erlaubt ohne Rückwärtsfahrt zu drehen. Von dieser Planstraße C aus besteht auch die unmittelbare Zu- und Abfahrt zu bzw. von den geplanten Sammelplätzen des gewerblich geprägten Abschnitts des Plangebiets.

Von der Planstraße C aus zweigt ca. 36 m nach der Anbindung an die Steinzeugstraße die Planstraße B ab, die die unmittelbare Erschließungsfunktion für das geplante Mischgebiet sowie für den geplanten Geschosswohnungsbau übernimmt. Auch diese Straße erhält eine Fahrbahnbreite von 6 m sowie einen einseitig angelegten Gehweg von 2,5 m Breite.

Die Planstraße B stößt am nordwestlichen Ende auf die als verkehrsberuhigter Bereich geplante Planstraße A, die im wesentlichen Erschließungsfunktion für die projektierte Reihenhaussiedlung hat. Die Planstraße A hat eine Gesamtbreite von 6 m und ist mit der Straße „Am Steinzeugwerk“ sowie mit der Frontalstraße verknüpft. Die

privaten Stellplätze der geplanten Reihenhausanlage sowie die privaten Erschließungswege zu den drei Reihenhauszeilen sind über diese Planstraße erschlossen.

Mit Ausnahme des verkehrsberuhigten Bereichs ist vorgesehen das entstehende Quartier in die Tempo 30-Zone aufzunehmen.

Zur Feinerschließung des Plangebiets ist ein weiteres Fußwegenetz vorgesehen, welches aber keinen öffentlichen Charakter erhält.

3.8.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt jeweils innerhalb der einzelnen Baublöcke. Im Baublock WA1 geschieht dies ebenerdig in Form von Carports und Garagen mit z.T. vorgelagerten offenen Stellplätzen.

Im Baublock WA2 wird der ruhende Verkehr in einer zentralen Tiefgarage untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Planstraße B. Um Gefährdungen von Fußgängern und Rad fahrenden Kindern bei der Tiefgaragenausfahrt zu vermeiden, wird auf die Einhaltung von Sichtdreiecken besonderer Wert gelegt.

Im Baublock MI kann die Unterbringung ebenerdig, alternativ aber auch innerhalb eines Garagengeschosses erfolgen.

Im Baublock GE ist aus Lärmschutzgründen vorgesehen, den weitaus größten Teil des ruhenden Verkehrs in Garagengeschossen unterzubringen. Ebenfalls aus Lärmschutzgründen ist dort empfohlen, Ein- und Ausfahrt voneinander zu trennen und die Ausfahrt nahe an die Verknüpfung der Planstraße C mit der Steinzeugstraße zu legen.

Auch an dieser Garagenausfahrt sind Sichtdreiecke zwingend einzuhalten, um eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer zu verhindern.

Darüber hinaus gibt es in den Planstraßen A und C ein öffentliches Parkplatzangebot von bis zu 23 Stellplätzen.

3.8.3 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. An der nordwestlichen Ecke des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Eichholz“ der Buslinie 146, die Diedelsheim mit der Kernstadt und dem Stadtteil Ruit verbindet. Bedient wird diese Haltestelle von Montag bis Freitag zwischen 6 und 19 h. Regulär bestehen derzeit 25 Verbindungen zum Bahnhof Bretten und weiter zur Innenstadt sowie zum Schulzentrum Ost. 20 Verbindungen sind durchgebunden bis Ruit. An Schultagen werden weitere Fahrten angeboten. An Samstagen gibt es zwischen 7 und 19 h eine stündliche Verbindung, die ohne Ausnahme bis Ruit durchgebunden ist.

Sonn- und Feiertags bestehen nahezu stündliche Verbindungen in Richtung Bretten und Ruit im Zeitraum zwischen 10 und 19 h. Da die Linie als Ringverkehr aufgebaut ist erfolgt die Rückfahrt aus Richtung Bretten über Rinklingen. Die Fahrtdauer von der Haltestelle „Eichholz“ beträgt zum Bahnhof 3 Minuten, in die Innenstadt (Haltestelle Sporgasse) 7 Minuten und zum Schulzentrum Ost 10 Minuten. Die Rückfahrt dauert bedingt durch den Umweg über Rinklingen jeweils 5 Minuten länger.

Vom Bahnhof Bretten aus bestehen Stadtbahn- und Busverbindungen in alle Richtungen. Der Bahnhof Bretten hat gegenüber dem Plangebiet eine mittlere Entfernung von knapp 700 m (Fußwegestrecke).

3.8.4 Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Fuß- und Radverkehrs mit dem bestehenden Erschließungsnetz verzahnt.

Entlang des Korridors Steinzeugstraße – Melanchthonstraße besteht eine Radverkehrsachse, die allerdings noch Mängel aufweist. Barriere wirkend ist vor allem der Alexanderplatz, der zwar Fußgängern und Radfahrern ein Lichtsignal gesteuertes Queren der B 35/293 einräumt, aber insgesamt auf Fußgänger und Radfahrer eher abschreckend wirkt. Hier besteht unabhängig von der Realisierung des Plangebietes „Steinzeugpark“ allgemeiner Handlungsbedarf.

Zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger ist im Schatten der entstehenden Linksabbiegespur zum geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet „Steinzeugpark“ eine Mittelinsel auf der Steinzeugstraße geplant.

Von Vorteil wäre es, wenn die höher liegende Planstraße A über eine Treppenanlage mit der Steinzeugstraße verknüpft werden könnte. Aufgrund der damit verbundenen hohen Kosten sieht der Investor allerdings davon ab.

3.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom-, Wasser- und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an das bestehende örtliche Netz und ist mit den üblichen Erschließungskosten verbunden. Um die Stromversorgung zu gewährleisten ist in dem Baugebiet eine Trafostation zu errichten. Die genaue Lage befindet sich am Ende der Planstraße C und ist im zeichnerischen Teil/Rechtsplan fixiert.

Die Energieversorgung des gesamten Plangebiets wird nach derzeitigem Kenntnisstand über eine außerhalb des Plangebiets geplante Nahwärmestation an der Straße „Diedelsheimer Höhe“ gewährleistet. In Planung befindet sich derzeit eine Nahwärmekonzeption, die u.a. auch das Plangebiet versorgt. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf den Aufbau einer gebietsinternen Gasversorgung verzichtet. Die Art des Energieträgers richtet sich nach dem wirtschaftlichsten Gesamtsystem für alle Nutzer.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt über ein Mischsystem. Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird mittels Regenrückhaltung gedrosselt und zeitversetzt dem Vorfluter zugeführt. Das häusliche Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen werden in die öffentliche Mischwasserkanalisation abgeleitet. Die maximale Abflussleistung in das öffentliche Mischwasser-Netz von 100 l/s nach Diedelsheim sowie 80 l/s nach Bretten wird dabei nicht überschritten. Die Entwässerungsplanung hat im Benehmen mit dem Landratsamt zu erfolgen.

3.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt ausgehend von der Steinzeugstraße über die Planstraße C. Diese Planstraße endet stumpf an einem im Plan ausgewiesenen Gewerbegebiet.

Da dieses im Hinblick auf eine geordnete und sichere Verkehrsführung nicht möglich ist und in der Praxis auch nicht funktionieren würde, ist innerhalb der gewerblichen Baufläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Innerhalb dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist mit Spielraum für die tatsächliche Verkehrsführung eine Fortsetzung der Planstraße C innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen. Verbindlich vorgegeben ist dabei die Dimensionierung der Verkehrsfläche. Diese hat die Straßenbreite der Planstraße C uneingeschränkt zu übernehmen. Am Ende ist eine Wendeanlage auszuführen, die einem dreiaxigen Müllfahrzeug das Wenden ohne Rangiervorgänge und ohne Rückwärtsfahrt ermöglicht.

Das Recht beinhaltet auch die Fortführung der notwendigen Straßen- und Grundstücksentwässerungsleitungen auf eben dieser Fläche. Es gilt gegenüber der Allgemeinheit.

Ebenfalls über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert ist innerhalb des Gewerbegebietes die Anlage einer rund 1000 qm großen Platzfläche. Wie diese Platzfläche letztendlich ausgeformt und platziert ist, ist derzeit noch offen und abhängig von den geplanten Hochbauten. Städtebaulich gewünscht ist lt. beigefügter Rahmenplanung ein zentraler Freiraum, von dem die einzelnen Nutzungseinheiten im Platzumfeld zentral erreicht werden.

Bezogen auf die geplanten Wohnanlagen in den Bereich WA 1 und WA 2 ist die jeweilige Feinerschließung ebenfalls über Wege sichergestellt, deren planungsrechtliche Würdigung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt.

3.11 Grünordnung und Landschaftspflege

Unter ökologischen Gesichtspunkten steht vor allem die massive Entsiegelung der Grundstücksflächen im Vordergrund. Aktuell herrscht ein Versiegelungsgrad von ca. 89 % durch die Bestandsbebauung und des umgebenden Belags vor. Selbst bei künftiger Ausnutzung aller maximalen Grundflächenzahlen der einzelnen Baufelder würde letztlich nur noch ein Versiegelungsgrad von ca. 67 % erreicht.

Der optisch sichtbare Versiegelungsgrad wird jedoch deutlich niedriger wahrgenommen, da die extensive Begrünung der Dachflächen verbindlich vorgegeben ist. Darüber hinaus ist die intensive Begrünung des Tiefgaragendachs innerhalb des Plangebiets WA II vorgesehen. Pflasterbeläge werden versickerungsfähig als Ökopflaster, mit Rasengittersteinen und/oder Hydroporpfaster hergestellt. Entlang der Straßen und auch zwischen den Wohngebäuden sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen, welche zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zusätzlich beitragen. Eine Pflanzliste der zu verwendenden standortgerechten heimischen Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen ist beigefügt und anzuwenden, soweit im Plan keine weitergehenden Vorgaben gemacht sind.

Um Nistmöglichkeiten für Astbrüter zu ersetzen, sind innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünfläche entlang der Bundesstraße mehrreihige Sträucher mit 10 eingestreuten großkronigen Laubbäumen der potentiell natürlichen Vegetation nach Beendigung der Bauarbeiten des benachbarten Baublocks zu pflanzen.

Das gleiche gilt auch für die Pflanzgebote innerhalb des Baublocks WA2, wo jeweils wenigstens ein großkroniger Laubbaum eingestreut werden muss.

Insgesamt wird sich das bisher weitgehend versiegelte, aber derzeit nicht genutzte Gebiet zukünftig trotz hoher angestrebter Dichte weitaus grüner, klimaverträglicher und entsiegelter darstellen. Gleichzeitig kann an anderer Stelle bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche und Naturraum erhalten werden.

Vorgabe für die extensive Begrünung ist die Verwendung einer Substratschicht von 8 – 12 cm. Bei der intensiven Begrünung ist eine Substratschicht von wenigstens 20 cm vorzusehen.

3.12 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionen (CEF) (§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Abgeleitet aus dem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung von Frau Dipl.Ing. Landespflege Elke Wonnenberg (Stand April 2017) wurden umfangreiche Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionen (CEF) getroffen. Bei Einhaltung und Umsetzung dieser Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen erfolgt.

Die notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgeschrieben und zielen darauf ab, Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Brutvogelarten der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zumindest zu mindern, bzw. die Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung zu gewährleisten (CEF-Maßnahme). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 des BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Hinsichtlich der Artengruppe Vögel ist eine wesentliche Voraussetzung, die Baufeldräumung weitestgehend auf den Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar zu beschränken. Gehölzfällungen und Gehölzrodungen für das geplante Bauvorhaben sind zwingend außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Aus dem gleichen Grunde hat auch der Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr zu erfolgen bzw. zu beginnen.

Wert wird zudem auf den Erhalt der Gehölze an der Hallenwand bzw. der verbleibenden Mauer entlang der Privatstraße Am Steinzeugwerk gelegt. Diese Gehölze dienen nicht nur der Eingrünung, sondern sind auch als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel wichtig und deshalb zu erhalten.

Wichtig ist auch die Entspiegelung von großen und ausgedehnten Glasfronten. Dies deshalb, um Kollisionen zwischen Vögeln und Glasfronten und transparenten Eckkonstruktionen zu vermeiden. Die Gutachterin weist in diesem Zusammenhang auf die Veröffentlichung H. Schmid (2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hin.

In Bezug auf die Vermeidung von Vogelschlag ist auch die Verwendung von Sonnenschutzgläsern auszuschließen, da diese einen hohen Reflektionsgrad besitzen.

Um neue Nistmöglichkeiten zu schaffen, sind neue Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Geschaffen werden soll ein mehrreihiger Grünstreifen mit Sträuchern und

eingestreuten Laubbäumen auch großkroniger Art innerhalb der mit Pflanzgeboten belegten Flächen.

Im Baufeld 4 sind mindestens 2 Koloniekästen für Haussperlinge an der verbleibenden Wand entlang der Straße Am Steinzeugwerk aufzuhängen, um langfristig diesen Kulturnachfolgern Nistmöglichkeiten zu bieten.

Als CEF-Maßnahme wurden bereits unter fachlicher Begleitung der ökologischen Baubegleitung Koloniekästen für Haussperlinge an den bestehenden Wohngebäuden südwestlich der Straße Am Steinzeugwerk in ausreichender Zahl sowie an geeigneten Standorten aufgehängt. Die jährliche Reinigung und Kontrolle wird von der Firma Harsch übernommen und sichergestellt.

In Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse sind zur Vermeidung und Minimierung Gebäuderückbaumaßnahmen in den Wintermonaten bevorzugt bei Frost vorzunehmen, um Störungen und Verluste von Fledermäusen zu vermeiden. Um neue Nahrungsgrundlagen für die Fledermäuse zu schaffen, sind die Dachflächen der neu entstehenden Gebäude extensiv zu begrünen. Damit sollen die Artenvielfalt gefördert und Ersatzbiotope für viele Insekten geschaffen werden, die wiederum als Nahrungsquelle für die Fledermäuse dienen.

Mit dem Bau der neuen Gebäude im Baufeld IV sind wenigstens 3 Hangplätze für Fledermäuse in den lichtarmen Bereichen einzuplanen. Dies kann lt. Gutachterin in Form von z.B. eingebauten Fledermaussteinen, Fledermauskästen oder Öffnungen bei Dachblenden und Verschalungen an der Unterkante erfolgen. Möglichkeiten sind auch Hohlblocksteine an Hausecken.

Grünflächen sollen möglichst naturnah gestaltet werden, damit den Fledermäusen ein großes Insektenangebot zur Verfügung steht. Günstig ist ein Gehölzstreifen entlang der Frontalstraße die als Flugschneise in das offene Gelände in den Nordosten genutzt wird und durch die höher gelegene Abpflanzung vor weiteren Lichteinflüssen schützt.

Um die Lichtverschmutzung möglichst gering zu halten, ist ein Beleuchtungskonzept mit minimaler Anzahl von Außenbeleuchtungen mit eher geringer Leistung auszuarbeiten, damit die an das Neubaugebiet angrenzenden Flächen im Südwesten nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

Die waagerecht angebrachten Beleuchtungskörper sollen so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Natriumdampf-Niederdrucklampen mit orangefarbenem Licht sind zu bevorzugen (z.B. Fa. Siteco Modell FR50), da weißes Licht blendet und von einigen Fledermausarten gemieden wird. Bei LED-Leuchtmitteln ist auf niedrige Farbtemperatur zu achten.

Als CEF-Maßnahme wurden bereits 3 Flachfledermauskästen an bestehenden Wohngebäuden entlang der Privatstraße Am Steinzeugwerk unter Vorgabe der ökologischen Baubegleitung aufgehängt. Es wurden lichtarme Bereiche gewählt. Damit konnten neue Ruheplätze ohne zeitliche Unterbrechung geschaffen werden und konnte die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

Generell ist eine ökologische Baubegleitung vor Ort einzuschalten, um die notwendigen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umzusetzen.

3.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm (§ 24 BauGB)

Hinsichtlich dieses Punktes wird auf das Gutachten des Ingenieurbüros Koehler, Leutwein & Partner, Karlsruhe, verwiesen. Die zwingend zu beachtenden Rahmenbedingungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Planes wie auch in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Steinzeugpark“ in Bretten wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms sowie des zukünftigen Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend den geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich hohe Belastungen innerhalb der geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen mit Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den direkt zur Straße liegenden Gebäudefronten. An den weiter von den Verkehrsemittenten entfernt liegenden Flächen ergeben sich ruhigere Geräuschbelastungen. Aufgrund der städtebaulichen Situation sind aktive Lärmschutzmaßnahmen über die bereits bestehenden abschirmenden Wände hinaus nicht sinnvoll. Es sind daher im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteile für die Aufenthaltsräume festzusetzen, welche Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Einflüssen des Verkehrslärms schützen.

Die Steigerung der Lärmbelastung im Umfeld beträgt nur ein geringes Maß ohne Abwägungsrelevanz im weiteren Verfahren.

Weiterhin sind im Bebauungsplanverfahren Geräuschkontingente zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor zukünftig möglichen Gewerbelärm auf Grundlage der DIN 41691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Hiernach ergeben sich im Tageszeitraum keine Einschränkungen von lärmintensiven Betriebstätigkeiten, jedoch im Nachtzeitraum deutlichere Einschränkungen, sodass vor allem im Außenbereich nur in geringem Umfang Betriebstätigkeiten möglich sind.

Bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm und Festsetzung von Emissionskontingenten auf den geplanten Gewerbeflächen durch Gliederung nach Baunutzungsverordnung zur Verhinderung unzumutbarer Lärmbelästigung durch Gewerbelärm für die geplante Wohnbebauung stehen dem Bebauungsplanverfahren keine immissionschutzrechtlichen Belange entgegen.

3.14 Luftschadstoffbelastung

Bedingt durch die Nähe des Plangebiets zu den stark frequentierten Bundesstraßen 35, 293, 294 sowie zur K 3573 (Steinzeugstraße) wurde auch der Grad der Luftschadstoffbelastung hinterfragt. Betrachtet wurden die in der 39. BImSchV im Hinblick auf

den Schutz der menschlichen Gesundheit genannten Schadstoffe Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10} , $\text{PM}_{2.5}$) für den Planfall und den Prognosefall.

Die Emissionen des Verkehrs auf den berücksichtigten Straßen wurden basierend auf den Verkehrsprognosen 2030 berechnet. Das mit der Untersuchung betraute Ingenieurbüro Lohmeyer, Karlsruhe, hat die mittleren spezifischen Emissionen der Fahrzeuge einer Fahrzeugkategorie für 2018 mit dem „Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs HBEFA“ bestimmt. Das Jahr 2018 wurde als frühestmöglicher Fertigstellungstermin wesentlicher Teil der geplanten Bebauung angenommen. Die Immissionsberechnungen erfolgten mit dem Straßennetzmodell PROKAS unter Einbeziehung der lokalen Winddaten und der aus den Messdaten abgeleiteten Hintergrundbelastung.

Die verkehrsbedingten Beiträge der B 35/B 293 und B 294 führen zu flächenhaft hohen NO_2 -Konzentrationen an den Hauptverkehrsstraßen. Im Bebauungsplangebiet sind für den Prognosefall entlang der Bundesstraße NO_2 -Immissionen bis $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und entlang der Steinzeugstraße bis $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind auch geringere NO_2 -Konzentrationen bis unter $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt.

Im Planfall führen die zusätzlichen Fahrten im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung auf den bestehenden Straßen zu geringen Erhöhungen der verkehrsbedingten Immissionen. Im Bebauungsplangebiet sind im Planfall entlang der Bundesstraße NO_2 -Immissionen bis $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Entlang der Steinzeugstraße wurde die zusätzliche Randbebauung berücksichtigt und damit sind dort NO_2 -Jahresmittelwerte bis $34 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind auch geringe NO_2 -Konzentrationen bis unter $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ermittelt.

Damit sind innerhalb des Bebauungsplangebietes und entlang der bestehenden Bebauung der Steinzeugstraße im Prognosefall und im Planfall NO_2 -Jahreswerte unter $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Diese Konzentrationen sind geringer als der in der 39. BImSchV genannten NO_2 -Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zum Schutz der menschlichen Gesundheit.

Die Feinstaubbelastungen (PM_{10} und $\text{PM}_{2.5}$) sind entsprechend den Berechnungen im Betrachtungsgebiet und im Bebauungsplangebiet deutlich geringer als die entsprechenden Grenzwerte der 39. BImSchV. Die Planungen führen durch die zusätzlichen Fahrten nur zu geringen Erhöhungen der verkehrsbedingten Beiträge.

Insgesamt sind im Bebauungsplangebiet im Prognosefall und im Planfall Schadstoffbelastungen prognostiziert, die geringer bzw. deutlich geringer sind als die Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit und damit dort keine Konflikte mit den geplanten Nutzungen bestehen. Aus lufthygienischer Sicht sind die Planungen im Hinblick auf die Grenzwerte nicht zu verwerfen.

Das vom Ingenieurbüro Lohmeyer verfasste Gutachten ist den Unterlagen zum Bebauungsplan Steinzeugpark in Gänze beigelegt.

4. Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

4.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in ha	Flächenanteil in %
Gesamtfläche Plangebiet (Bruttobauland)	3,044	100,00
Wohnbaufläche (netto)	0,937	30,78
Mischgebietsfläche (netto)	0,266	8,74
Gewerbegebietsfläche (netto)	1,182	38,83
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Gehwege, Besucherparkflächen)	0,445	14,62
Verkehrsrün	0,013	0,43
Spielplatzfläche	0,017	0,56
Versorgungsfläche Elektrizität (Trafostation)	0,008	0,26
private Grünflächen	0,176	5,78

4.2 Planverwirklichung

Für die Umsetzung der Planung ergeben sich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes keine besonderen Anforderungen. Das gesamte zur Neuordnung anstehende Gelände befindet sich im Eigentum des Investors und wird von diesem auch zur Bebauung aufbereitet und erschlossen.

Erforderlich zur Umsetzung ist lediglich noch eine Vereinbarung mit der Stadt Bretten hinsichtlich der Übernahme der Straßeninfrastruktur und deren öffentliche Widmung nach Herstellung sowie eine Vereinbarung mit dem Landkreis Karlsruhe hinsichtlich der Zustimmung zur Anlage der Linksabbiegespur auf der K 3573 (Steinzeugstraße).

4.3 Kostenschätzung

Die Gesamtkosten der Erschließung betragen nach aktuellem Stand ca. 2,457 Mio. €. Hiervon entfallen auf die Herstellung

– der Verkehrsflächen	ca. 0,627 Mio. €
– der Straßenbeleuchtung	ca. 0,062 Mio. €
– der Wasserversorgung (Frisch- und Löschwasser)	ca. 0,109 Mio. €
– der Nahwärmeversorgungsleitung	ca. 0,194 Mio. €
– der Abwasserbeseitigung	ca. 0,792 Mio. €
– der Infrastruktur der Telekommunikation	ca. 0,102 Mio. €
– der Trafostation	ca. 0,068 Mio. €
– des Spielplatzes	ca. 0,056 Mio. €
– der Begrünungsmaßnahmen	ca. 0,011 Mio. €
– der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	ca. 0,056 Mio. €
– für die Nebenkosten werden 18 % der Baukosten angesetzt	ca. 0,375 Mio. €

II. Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Absichten werden durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften zum Ausdruck gebracht. In diesem besonderen Fall beschränken sich diese auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie auf den zu vollziehenden Stellplatznachweis.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird in erster Linie auf die Dachformen, auf die Dachneigung sowie auf die Dachbegrünung Wert gelegt. So ist festgelegt, dass als Dachformen ausschließlich Flach- und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Neigung zur Ausführung gelangen dürfen.

Darüber hinaus ist festgelegt, dass die Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Auf diese Weise entsteht in diesem Quartier eine homogene Dachlandschaft und vor Ort ein angemessener Ausgleich für die ansonsten starke Verdichtung. Neben den Vorteilen der Wasserspeicherung werden Aufheizungsflächen reduziert, was zu einer örtlichen Verbesserung des lokalen Klimas beiträgt. Gleichzeitig entstehen im Zusammenhang mit der Dachbegrünung auch Ersatzbiotope für viele Insekten und damit eine neue Nahrungsgrundlage für einige Tiere. Die Artenvielfalt wird damit gestärkt.

Neben diesen Vorgaben hinsichtlich der Dachlandschaft wird unter Hinweis auf das Nachbarrecht auf die Zulässigkeit von Einfriedigungen und Sichtschutzwänden eingegangen. Bei Einfriedigungen ist hierbei zwingend das Nachbarrecht zu beachten.

Mit Sichtschutzwänden darf auch auf der Grundstücksgrenze bis auf 4 m Länge ab der Hauswand eine Höhe von maximal 2,5 m erreicht werden. Diese Bestimmung gilt jedoch nur auf der Gartenseite. Ob dieser Sichtschutz durch Bauelemente oder über Hecken und Büsche hergestellt wird, ist dem Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer überlassen.

Darüber hinaus wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es auf dem Gelände Bestandseinfassungen gegenüber der Steinzeustraße, der Frontalstraße und der Privatstraße „Am Steinzeugwerk“ gibt. Dort, wo diese erhalten werden oder aus Gründen des Sichtschutzes bzw. aus ökologischen Gründen zwingend erhalten bleiben müssen, besteht für diese Mauern und Stützwände Bestandsschutz.

Wenig reglementierend sind die Vorgaben hinsichtlich der Werbeanlagen. Diese reduzieren sich ausschließlich auf solche an der Stätte der Leistung. Fremdwerbung ist damit nicht gestattet. Auch dürfen Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden angebracht werden. Pro Nutzer und Straßenseite darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit entlang der Bundesstraßen B 35, 293 und 294 sind blinkende und Wechselwerbeanlagen ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer geordneten Müllentsorgung ist darauf zu achten, dass Müllbehälteraufstellflächen so angeordnet werden, dass sie vom Müllfahrzeug direkt angefahren werden können. Sackgassen ohne ausreichend dimensionierte Wendeanlagen werden von der Müllabfuhr nicht angefahren. Für solche Fälle sind an geeigneter Stelle außerhalb der Sackgasse entsprechende Sammelaufstellflächen einzurichten, an denen am Tag der Müllabholung die Tonnen von den einzelnen Haushalten hin verbracht werden müssen. Die Aufstellflächen dürfen nicht überdacht sein, damit die einzelnen Tonnen direkt vom Greifarm des Müllfahrzeugs erfasst werden können. Im zeichnerischen

Teil des Planes sind Sammelaufstellflächen vermerkt. Die Standorte können Veränderungen erfahren, soweit die Vorgaben zu den Standorten sinngemäß eingehalten werden.

Reguliert wird des Weiteren das Thema Antennenanlagen. Zulässig ist pro Gebäude lediglich eine Antennenanlage auf dem Dach. Antennenanlagen an den Fassaden sind im Hinblick auf das Stadtbild ausgeschlossen.

Des Weiteren sind auch keine Freileitungen städtebaulich erwünscht. Leitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

Nicht reglementiert sind Geländeänderungen. Das Niveau soll mehr oder weniger auf dem derzeitigen Niveau gehalten werden. Bedingt durch z.T. erhebliche Niveauunterschiede wird es aber auf der Ostseite des Plangebiets zu Veränderungen kommen müssen, um die Herstellung der Straßeninfrastruktur gewährleisten zu können. Hierbei soll auch aufbereitetes Abbruchmaterial zum Einsatz kommen, um Materialtransporte zu Deponien auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Neben diesen Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften auch Regelungen hinsichtlich des Stellplatznachweises getroffen.

Für Reihenhäuser wird der gemäß LBO notwendige Stellplatz je Wohneinheit über eine Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze je Wohneinheit angehoben, damit die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Verkehrsflächen zukünftig nicht überlastet und ordnungswidrig durch private PKW zugeparkt werden. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, ist es vertretbar hintereinander liegende Stellplätze für die gleiche Wohneinheit anzuerkennen. Für alle anderen Wohnformen, speziell des Geschosswohnungsbaus ist bis 70 m² Wohnfläche lediglich ein gemäß LBO notwendiger Stellplatz je Wohneinheit erforderlich. Ab 70 m² Wohnfläche werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze und ab 140 m² Wohnfläche 2,0 Stellplätze gefordert – ebenso um die öffentlichen Verkehrsflächen durch das Parken von privaten PKW zu entlasten.

Für Gewerbeeinheiten gilt grundsätzlich die „VwV Stellplätze“ in Verbindung mit der Tabelle A + B des Anhangs 1.

III. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt

Für die Bebauungsplanung „Steinzeugpark“ ist keine förmliche Umweltprüfung nebst Umweltbericht nach BauGB erforderlich. Im Folgenden wird daher nur auf die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter eingegangen. Die Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Es erfolgt die Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet wurde überwiegend (über 88 %) für produzierendes Gewerbe genutzt. Eine kleine Teilfläche (unter 12 %) ist derzeit als Böschungsrain mit jungem Gehölz als Abgrenzung zur B35 bewachsen. Gemäß Bodenkarte Baden-Württemberg, M = 1:25.000, Blatt (6918) liegt das Plangebiet innerhalb des besiedelten und bebauten Bereichs.

Auswirkung

Mit dem Abbruch der Bestandsbebauung und Entsiegelung der befestigten Hofflächen entsteht kurzfristig eine Entsiegelung der Fläche. Mit der Neubebauung und internen Erschließung wird der größte Teil der Fläche wieder einer Versiegelung zugeführt, die von ihrem Grad jedoch deutlich hinter der Bestandsbebauung zurückbleibt.

Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer bzw. Vorflutgräben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebiets „Bauschlatter Platte“, das seit 07.09.1992 ausgewiesen ist.

Auswirkung

Durch die massive Flächenentsiegelung aufgrund des Abbruchs der Industriebrache und umliegenden asphaltierten Flächen wird sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate erheblich steigern. Dem Schutzzweck des Wasserschutzgebiets „Bauschlatter Platte“ wird bei Beachtung der dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen nicht widersprochen. Ein entsprechender Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wurde unter Punkt 3 der Hinweise in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Schutzgüter Klima/Luft

Bestand

Klimatisch gehört das Plangebiet zum südwestdeutschen Klimaraum und liegt dort im Klimabezirk „Kraichgau und Neckarbecken“. Das Großklima in diesem Bereich weist folgende Charakteristiken auf:

- warme Sommer
- milde Winter
- Weinbauklima
- lange Vegetationsperiode
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 700 – 750 mm (Sommerregentyp)

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadteingang auf einer Geländekuppe. Die Fläche auf der Gemarkung Diedelsheim ist nahezu eben. Die Fläche auf der Gemarkung Rinklingen weist eine durchschnittliche Neigung von etwa 7 % auf.

Auswirkung

Die Errichtung einer offenen Baustruktur mit extensiv begrünten Dächern und ausreichend Freiflächen mit Grünstrukturen verbessert das örtliche Klima im Vergleich zu der bestehenden Industriebebauung.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet wurde überwiegend (über 88 %) für produzierendes Gewerbe genutzt. Eine kleine Teilfläche (unter 12 %) ist derzeit als Garten- und Böschungsgrün mit jungem Gehölz als Abgrenzung zur B35 bewachsen.

Im Süden und Südwesten grenzt das Planungsgebiet an drei größere Einzelhausbebauungen, die sich innerhalb von Baum bestandenen Grundstücken befinden und von der B 35 abgegrenzt werden. Im Norden und Nordwesten geht das Plangebiet unmittelbar in die Wohnbebauung des Ortsteils „Diedelsheim“ über. Im Nordosten befinden sich Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen mit größeren Nutzungseinheiten. Im Osten schließt der Hauptverkehrsknotenpunkt der Stadt Bretten, der „Alexanderplatz“, mit dahinterliegendem Gewerbegebiet an. Im Südosten verläuft die B 35/B 293 und im weiteren Verlauf das Gewerbegebiet auf der Gemarkung Rinklingen. Im Gesamten ist umliegend eine heterogene Baustruktur in Bezug auf Nutzung, Proportion und Durchgrünung vorzufinden.

Auswirkung

Die durch die Planung ermöglichte Bebauung hat wie jede Bebauung Auswirkungen auf die Erscheinung des Stadtbildes. Die mögliche Bebauung verbessert und wertet jedoch diese Erscheinung in erheblichem Maße auf. Durch die geplante Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebiets wird die Struktur der angrenzenden Wohnbebauung von Diedelsheim übernommen. Im mittleren Bereich des Plangebiets werden durch größere Mehrgeschosswohnbebauungen und Mischgebietsnutzungen die Proportionen erhöht. Diese Vergrößerung der Proportionen in Form von Fläche und Höhe bildet den fließenden Übergang zu den großflächigeren Gewerbenutzung im östlichen Teil des Plangebiets. Es wird somit ein harmonischer Übergang von der Wohnbebauung zur Gewerbebebauung geschaffen. Eine Straßenrandeingrünung sorgt zusammen mit einer durchgrünten Wohnbebauung für eine Ein- und Durchgrünung des Gebiets.

Schutzgut Mensch/Erholung

Bestand

Das Plangebiet konnte aufgrund der Nutzung für produzierendes Gewerbe nicht zu Erholungs- und Freizeit Zwecke genutzt werden.

Auswirkung

Die im Plangebiet vorgesehenen Bebauungen bieten künftig ein erhebliches Maß an Erholungs- und Freizeit Zwecken. Die entstehenden Hausgärten und Freiflächen dienen der Erholungsfunktion. Der geplante Quartiersplatz mit Spielfläche und angrenzender Gastronomie sowie Veranstaltungshalle lassen sowohl die Möglichkeit der Erholung als auch der Freizeitgestaltung zu. Die geplante Bepflanzung holt die Natur in das urbane Umfeld und lässt diese durch unterschiedliche Nutzungen (Privatgärten, öffentliches Grün, Spielfläche) erlebbar werden.

Im südöstlichen Teil bis zum südwestlichen Teil des Plangebiets werden Sichtschutzwände mit einer Mindesthöhe von 3 m erhalten. Diese Sichtschutzwände verbieten es, dass die Erdgeschosebene der Wohnbebauung vom Straßenraum unmittelbar eingesehen werden kann. Aufgrund der vorgenommenen Lärmkontingentierung innerhalb des Gewerbe-

gebietes sowie von passiven Lärmschutzmaßnahmen werden sowohl im Freibereich als auch in den Gebäuden die Lärmimmissionen reduziert.

Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmale noch sind archäologische Denkmale bekannt. Die Fläche ist derzeit nahezu flächendeckend überbaut. Die Bestandsbebauung unterliegt ebenso nicht dem Denkmalschutz.

Auswirkung

Durch die geplante Bebauung sind keine Kulturdenkmale sowie archäologische Denkmale betroffen.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen/Artenschutzrechtliche Beurteilung

Bestand

Die Überwiegenden Flächen sind versiegelt. Die zum ehemaligen Steinzeugwerk gehörenden Flächen sind bebaut oder mit Asphalt versiegelt. Lediglich an wenigen Stellen haben sich einige Pflanzen im Laufe der Jahre einen kleinen Teil zurückerobert.

Entlang der Privatstraße „Am Steinzeugwerk“ befindet sich auf der bisherigen Werkseite ein schmaler Streifen mit überwiegenden Ziergehölzen wie Feuerdorn, Lorbeer, Mahonie, Berberitze etc.. Gegenüber dieser Privatstraße stehen innerhalb größerer begrünter Grundstücke wenige Wohnhäuser.

Im Süden werden zwei Flurstücke zur Flächenabgrenzung des B-Planes hinzugenommen, die zum breiten Grünzug am Hang zwischen Bundesstraße und Betriebsgelände gehören. Flurstück 2741/3 ist komplett mit vitalen meist jüngeren Bäumen (Eschen, Hainbuchen, Linden, Birken und Ahorn) und dessen Aufwuchs bestanden. Auf dem westlich angrenzenden Wochenendgrundstück (keine FlstNr.) befindet sich ein festes Gartenhaus und mittig ein extensiv gepflegter Rasen mit vereinzelt jüngeren Bäumen. Das Gelände wurde ehemals durch Anfüllung relativ eben angelegt. Umrandet wird der Garten von ebenfalls größeren vitalen Bäumen.

Hinsichtlich der Tiere wurde besonderes Augenmerk auf das Vogel-, Fledermaus- und Reptilienvorkommen gelegt. Ein Reptilienvorkommen konnte nicht festgestellt werden.

Bei den Vögeln wurden insgesamt 19 Arten ausfindig gemacht.

Die nachgewiesenen Vogelarten im Plangebiet entsprechen den vorgefundenen Strukturen. So lagen die Schwerpunkte in und an den Gehölzen im Süden sowie in und an den Gebäuden des ehemaligen Betriebsgeländes. Einige Arten wurden nur einmal bei der Nahrungssuche beobachtet.

Die meisten im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Vögel sind in Baden-Württemberg ungefährdet. Einige gelten als typische Kulturfolger wie z.B. Amsel, Girlitz und Elster.

Vier Arten werden auf der Vorwarnliste der Roten-Liste von Baden-Württemberg geführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass mindestens drei von ihnen im Plangebiet brüten. Die meisten der anderen ungefährdeten Vögel sind häufig und weit verbreitet und es ist davon auszugehen, dass einige Arten im Untersuchungsgebiet regelmäßig brüten und/oder es als Durchzugs- oder Nahrungshabitat nutzen.

Bezüglich des Fledermausaufkommens muss im Untersuchungsgebiet von drei Arten ausgegangen werden. Hierbei handelt es sich um die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und um das vom Aussterben bedrohte Graue Langohr.

Näheres zur Erfassung und Bewertung ist der der Planung beigefügten Studie zur artenschutzrechtlichen Prüfung durch Frau Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg zu entnehmen.

Auswirkung

Für die Umsetzung der Planung werden die gesamten Gebäude zurückgebaut bis auf die bestehende gemauerte Hallenfront entlang der Privatstraße „Am Steinzeugwerk“ in einer Höhe von ca. 4 m. Durch den Rückbau der Gebäude und Hallen kommt es zu Verlusten von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für in Gebäuden brütende Vögel und zu Verlusten von Sommeruheplätzen für Fledermäuse. Durch die Baufeldräumung am Hang zur B 35 kommt es zu Verlusten von Gehölzen und damit von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Vögel.

Die Bautätigkeiten können zu optischen Störreizen entlang der Privatstraße Am Steinzeugwerk für Vögel und Fledermäuse aufgrund menschlicher Aktivitäten, Fahrzeugverkehr und Baumaschinen führen. Während der Bauphase können möglicherweise angrenzende Bäume und Gebäude, die potentiell als Ruhestätten und Nistmöglichkeiten dienen könnten, nicht genutzt werden.

Während eventueller Arbeiten in Abend- und Nachtstunden und/oder zur Beleuchtung aus Sicherheitsgründen, kann es ggf. zu Irritationen während der Nahrungssuche von Fledermäusen entlang der Privatstraße „Am Steinzeugwerk“ kommen.

Durch die geplanten Neubauten kommt es in Teilen des ehemaligen völlig versiegelten Steinzeugwerkes zur Entsiegelung von Flächen. Wiederum zu dauerhaften Flächenverlusten kommt es durch Neubauten und durch den Bau eines Wendehammers im Bereich eines extensiv genutzten Wochenendgartens und von Hanggehölzen (Bodenauftrag und Versiegelung).

Durch das geplante Vorhaben kommt es zum einen zu leichten Verbesserungen von Standortbedingungen, der Bestandstrukturen, der bodenkundlichen, hydrologischen und/oder kleinklimatischen Verhältnisse und zum anderen im Bereich der Hanggehölze zur völligen Umwandlung und Verschlechterung der Standortbedingungen.

Durch die geplanten Neubauten kommt es zu einer Kfz-Erhöhung und damit zu einer lokalen Erhöhung von Lärm und stofflichen Immissionen, wo in den letzten Jahren sehr wenig bis gar kein Verkehr herrschte (Bereich der Privatstraße Am Steinzeugwerk).

Durch Lichteinwirkungen kann es zu Beeinträchtigungen im Flugverhalten von Fledermäusen speziell des stark lichtempfindlichen, vom Aussterben bedrohten Grauen Langohres bei ihren Jagdflügen entlang der Privatstraße Am Steinzeugwerk und innerhalb der Neuanlage kommen.

Innerhalb der neu angelegten Straßen im Plangebiet werden keine hohen Geschwindigkeiten (Geschwindigkeitsbegrenzung) gefahren und es wird zu keinen Kollisionsrisiken kommen. Eine signifikante Erhöhung des verkehrsbedingten Kollisionsrisikos mit Tieren gegenüber dem bisherigen Zustand in der Privatstraße Am Steinzeugwerk wird durch die Planung nicht entstehen.

Große Gefahren gehen für Vögel von größeren Glasflächen an Gebäuden aus, in denen eine Landschaft mit Gehölzen gespiegelt und somit vorgetäuscht wird sowie von transparenten Eckkonstruktionen, die sie nicht wahrnehmen können.

Näheres ist der beigefügten Studie zur artenschutzrechtlichen Prüfung durch Frau Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg zu entnehmen.

Mögliche Wechselwirkungen

Im vorliegenden Falle kommt es vornehmlich zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch/Erholung und Tiere/Pflanzen.

Für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter werden keine Beeinträchtigungen erwartet, da sich derartige Objekte nicht im Plangebiet befinden.

Während die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Mensch/Erholung durch die geplanten Maßnahmen eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erfahren, erfährt das Schutzgut Tiere/Pflanzen hinsichtlich der auf den derzeitigen Zustand ausgerichteten Tier- und Pflanzenwelt kurzfristig eine Einbuße. Mittel- und langfristig wird es aber auch für dieses Schutzgut eine Verbesserung geben, wenn die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung gelangen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die im Gutachten von Frau Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg (siehe Anlage) zwingend zu beachten.

Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit den im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Planwerks getroffenen Festsetzungen sind grünordnungsplanerische Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, Eingriffe zu vermeiden, zu minimieren und auszugleichen.

Die nachfolgenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bericht des Gutachterbüros Elke Wonnenberg, Karlsruhe (Allgemeine und artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Steinzeugpark“, Gemarkung Diedelsheim und Rinklingen, Stadt Bretten, Bericht, Stand April 2017), entnommen.

Diese Maßnahmen sind zwingend durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Brutvogelarten der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern, bzw. die Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung zu gewähren (CEF-Maßnahme). Die Ermittlung der Verbotsbestände gemäß § 44 Abs 1, Nr. 1-3 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im schriftlichen Teil unter Nr. 12 genannten Maßnahmen. Eingegangen werden hierbei auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Darüber hinaus wird zur Gewährleistung einer ökologisch vernünftigen Bauabwicklung eine ökologische Baubegleitung vorgegeben. Sie hat dafür Sorge zu tragen, dass die genehmigungskonformen Maßnahmen des Artenschutzes sowohl bei den Abbruch- als auch bei den Arbeiten der Neubebauung fachgerecht umgesetzt werden.

Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind nachfolgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zwingend zu befolgen:

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Brutvogelarten der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern, bzw. die Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung zu gewähren (CEF-Maßnahme). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 des BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

Artengruppe Vögel

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- **Baufeldräumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar**

Gehölzfällungen und Gehölzrodungen für das Bauvorhaben sind außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden (Geregelt in § 39 Abs. 5 BNatSchG).

- **Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr**

Der Rückbau der Hallen und Verwaltungsgebäude ist ebenfalls außerhalb der Vegetationsperiode und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden (Geregelt in § 39 Abs. 5 BNatSchG).

- **Erhalt der Gehölze an der Hallenwand bzw. verbleibenden Mauer entlang der Privatstraße Am Steinzeugpark**

Die vorhandenen Gehölze (überwiegend Ziergehölze bis ca. 3m hoch) entlang der gemauerten Hallenwand an der Straße Am Steinzeugwerk sind aufgrund der Eingrünung, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel dient, zu erhalten. Eine Verbreiterung ist hier aufgrund der angrenzenden Straße mit ihren Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht möglich.

- **Kollisionsschutz durch Entspiegelung von Glasfronten**

Um eine Kollision zu vermeiden, sind eventuell geplante größere Glasfronten und transparente Eckkonstruktionen zu entspiegeln (detaillierte Möglichkeiten sind der Veröffentlichung: Schmid, H. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht zu entnehmen).

- **Keine Verwendung von Sonnenschutzgläsern**

Sonnenschutzgläser haben einen hohen Reflektionsgrad und sind grundsätzlich nicht zu verwenden (Alternative Möglichkeiten sind der Veröffentlichung: Schmid, H. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht zu entnehmen).

- **Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern**

Um Nistmöglichkeiten für Astbrüter wieder zu schaffen, sind im ausgewiesenen Grünstreifen mehrreihige Sträucher (verpflanzte Sträucher im Container) mit eingestreuten 10 Laubbäumen (STU 16/18 3xV) der potentiell natürlichen Vegetation nach Beendigung der Bauarbeiten in diesem Abschnitt zu pflanzen. Die im Plangebiet zur Pflanzung vorgesehenen Laubbäume sollen ebenfalls großkronig sein und einen Stammumfang von 16/18 cm (3xV) haben.

- **Aufhängen von Nistkästen für Haussperlinge im Bereich des Baufeldes 4**

Nach Beendigung der Bauarbeiten sind mindestens 2 Koloniekästen für Haussperlinge (Fa. Schwegler) an der verbleibenden Hallenwand entlang der Straße Am Steinzeugwerk aufzuhängen, um langfristig diesen Kulturfolgern Nistmöglichkeiten zu bieten. Eine jährliche Reinigung und Kontrolle der Kästen wird im Herbst von der Firma Harsch übernommen und sichergestellt.

CEF-Maßnahme:

- **Aufhängen von Haussperlingsnistkästen**

Durch das Aufhängen von mindestens 2 Koloniekästen für Haussperlinge (Fa. Schwegler) an bestehenden Wohngebäuden südwestlich der Straße Am Steinzeugwerk (Absprache mit Privatbesitzern), sind neue Brutmöglichkeiten zu schaffen, damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung bewahrt bleibt. Diese wurden im Frühjahr vor Brutbeginn in fachlicher Begleitung der ökologischen Baubegleitung aufgehängt (siehe den Zwischenbericht der ökologischen Baubegleitung April 2017).

Artengruppe Fledermäuse

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- **Rückbau der Gebäude und Hallen in den Wintermonaten**

Der Rückbau der Gebäude ist in den Wintermonaten bevorzugt bei Frost vorzunehmen, um Störungen und Verluste von Fledermäusen zu vermeiden.

- **Extensive Dachbegrünungen**

Eine extensiv genutzte Dachbegrünung fördert die Artenvielfalt und schafft Ersatzbiotope für viele Insekten und damit eine Nahrungsgrundlage für Fledermäuse.

- **Schaffung geeigneter Hangplätze**

Mit dem Bau der **neuen Gebäude im Baufeld 4** (die zuletzt umgesetzte Bauphase) sind mehrere Hangplätze (mindestens 3) für Fledermäuse in den lichtarmen Bereichen einzuplanen. Dies kann in Form von z.B. eingebauten „Fledermaussteinen“, Fledermauskästen (Flachkästen) oder Öffnungen bei Dachblenden und Verschalungen an der Unterkante belassen und/oder Hohlblocksteine an Hausecken anbringen geschehen. Die vorhandenen Möglichkeiten sind vorzeitig in der Planungsphase mit der Fledermausexpertin Frau B. Heinz/ Neckargemünd abzusprechen.

- **Schaffung eines hohen Grün- und Gehölzanteils im Bereich der nördlich gelegenen Frontalstraße**

Grünflächen im Plangebiet sollen möglichst naturnah gestaltet werden, damit den Fledermäusen ein großes Insektenangebot zur Verfügung steht. Günstig hierfür ist ein dichter Gehölzstreifen entlang der Frontalstraße, der als Flugschneise in das offene Gelände in den Nordosten genutzt werden kann und durch die höher gelegene Abpflanzung/Lage vor weiteren Lichteinflüssen schützen soll.

- **Reduzierung der Außenbeleuchtungen auf Mindeststandards**

Um die Lichtverschmutzung möglichst gering zu halten, ist ein Beleuchtungskonzept mit minimaler Anzahl von Außenbeleuchtungen mit eher geringer Leistung auszuarbeiten. Damit die an das Neubaugebiet angrenzenden Flächen im Südwesten nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

- **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die waagerecht angebrachten Beleuchtungskörper sollen so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Natriumdampf-Niederdrucklampen mit orangefarbenem Licht sind zu bevorzugen (z.B. Fa. Siteco Modell FR50), da weißes Licht blendet und von einigen Fledermausarten gemieden wird. Bei LED-Leuchtmitteln ist auf niedrige Farbtemperatur zu achten.

CEF-Maßnahme:

- **Aufhängen von Fledermauskästen**

Durch das Aufhängen von mindestens 3 Flachfledermauskästen (Fa. Schwegler) an bestehenden Wohngebäuden (Absprache mit Privatbesitzern) an der Privatstraße Am Steinzeugwerk, sind neue Ruheplätze zu schaffen, damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung bewahrt bleibt. Diese wurden im Frühjahr, in lichtarmen Bereichen in Begleitung der ökologischen Baubegleitung und in fachlicher Abstimmung mit Frau Heinz aufgehängt (siehe den Zwischenbericht der ökologischen Baubegleitung April 2017).

Allgemeine Maßnahmen:

- **Ökologische Baubegleitung**

Zur Gewährleistung einer ökologischen Bauabwicklung ist eine ökologische Baubegleitung vor Ort einzuschalten. Sie hat dafür Sorge zu tragen, dass die genehmigungskonformen Maßnahmen des Artenschutzes fachgerecht umgesetzt werden (siehe Zwischenbericht der ökologischen Baubegleitung im Anhang).

Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Realisierung der Umgestaltung und Neubebauung des ehemaligen Steinzeugwerkes mit unterschiedlichen Nutzungen ist mit Auswirkungen auf den nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG müssen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF) umgesetzt werden.

Die CEF-Maßnahmen wurden an bestehender Bebauung in unmittelbarer Nähe umgesetzt und stehen vor Baubeginn zur Verfügung, damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Langfristig sind durch die Anbringung von Kästen für Haussperlinge an der restlichen Mauer in der Straße Am Steinzeugwerk und Ruheplätze für Fledermäuse an der neuen Bebauung, neue Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu schaffen.

Keine der nachgewiesenen Arten verliert durch das Planvorhaben ein unersetzliches Biotop. Keine Art kommt ausschließlich oder vorzugsweise im Plangebiet vor.

Der vorgesehene Zeitraum für die Baufeldräumung stellt sicher, dass keine Individuenverluste auftreten.

Die durch Baulärm verursachte Störung ist zeitlich begrenzt.

Gehölzverluste stehen langfristig durch Neupflanzungen wieder zur Verfügung.

Nach gutachterlicher Prüfung und Beurteilung werden durch das Vorhaben unter Einhaltung der unter Kapitel 4 genannten Maßnahmen, **keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG erfüllt.**

