

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

.....

Begründung zu Satzungen über

- A. Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Entwurf vom 03. März 2020**
 - B. die örtlichen Bauvorschriften „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Entwurf vom 03. März 2020**
-

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	2
3	Verfahren	3
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	3
5	Inhalt der Planung.....	5
5.1	Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung	5
5.2	Infrastruktur	7
5.2.1	Soziale Infrastruktur	7
5.2.2	Äußere und innere Verkehrserschließung	8
5.2.3	Ver- und Entsorgung	8
5.3	Grünordnung und Landschaftspflege	8
5.4	Artenschutzrechtliche Untersuchung	9
6	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen	10
6.3	Höhe der baulichen Anlagen	11
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	11
6.5	Stellplätze, Carports und Garagen	11
6.6	Nebenanlagen	12
6.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	12
6.8	Flächen und Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.8.1	Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers	12
6.8.2	Außenbeleuchtung	12
6.9	Grünordnerische Festsetzungen	13
6.9.1	Öffentliche Grünfläche	13
6.9.2	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen	13

6.9.3	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	13
7	Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung.....	13
7.1	Flächenspiegel	13
II.	Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes	14
8	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	14
8.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	14
8.2	Einfriedigungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen 14	
8.3	Werbeanlagen und Automaten	14
<hr/>		
Teil B:	Umweltbelange	15
<hr/>		
1	Schutzgut Boden und Fläche	16
2	Schutzgut Wasser.....	16
3	Schutzgut Klima / Luft	16
4	Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild.....	16
5	Schutzgut Mensch / Erholung	16
6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
7	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	17
8	Wechselwirkungen	17

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 12.02.2020

Das Plangebiet, mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,37 ha befindet sich am direkten nördlichen Rand des Stadtzentrums. Das Plangebiet wird im Norden durch den Promenadenweg begrenzt. Im Westen, Süden und Osten grenzt Wohnnutzung und gewerblich genutzte Bebauung an.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan.

1.2 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit als öffentlicher Parkplatz genutzt. Bauliche Anlagen bestehen auf der Fläche bisher keine. Der nördliche Bereich der Fläche ist als Böschung, mit einem reichen Baumbestand ausgebildet.



Abbildung 2: Bestehende Nutzungen mit Plangebiet in schwarz, Quelle: Google Earth, Zugriff am 12.02.2020

2 Ziele und Zweck der Planung

Das Sporgassenareal ist eine der letzten zentralen Entwicklungsflächen der Stadt Bretten. Derzeit wird die Fläche als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Diese Nutzung der innerstädtischen Fläche wird der Bedeutung der Stadt Bretten als Mittelzentrum nicht gerecht. Daher wurde bereits im Juli 2017 ein

städtebauliches Konzept als Grundlage für die Entwicklung beschlossen. Danach soll das Areal in zwei Bauabschnitten entwickelt werden, sodass ein Teil der Stellplätze bis zu der Fertigstellung der Tiefgarage weiterhin genutzt werden können. Für den ersten Bauabschnitt wurde auch ein Vergabeverfahren durchgeführt.

Auf der Fläche soll ein architektonisch überzeugendes Konzept umgesetzt werden, das gesundheitliche Nutzungen und gesundheitsnahe Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen unterbringt. Auch flankierende und ergänzende Nutzungen sind an diesem Standort denkbar, sodass diese grundsätzlich ermöglicht werden. Insgesamt soll jedoch der Fokus auf das konkret geplante Gesundheitszentrum gelegt werden. Zudem soll ein öffentlicher Platz zum einen die Sichtachse und zum anderen die fußläufige Verbindung über eine Freitreppe, zwischen der Spitalgasse und dem Kirchturm der Kirche St. Laurentius sicherstellen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, für die Bebauung, Aufwertung und Belebung der Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

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 des Siedlungsbereichs in der „Siedlungsfläche überwiegend Wohn-/Mischnutzung“. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb des abgrenzten Vorranggebiets für Einzelhandelsgroßprojekte (integrierte Lagen).

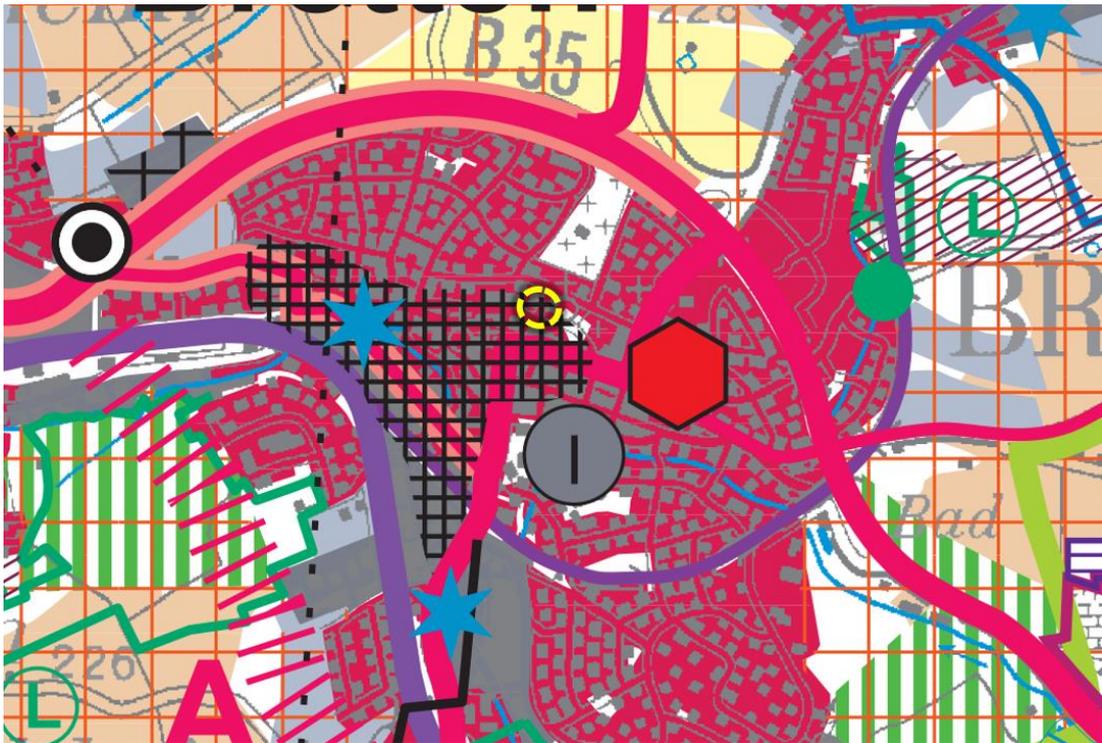


Abbildung 3: Ausschnitt der Raumnutzungskarte – Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 13.03.2002, mit Plangebiet in gelb

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Plangebiet im westlichen Bereich als gemischte Baufläche und im Osten als Verkehrsfläche - öffentliche Parkfläche dargestellt.

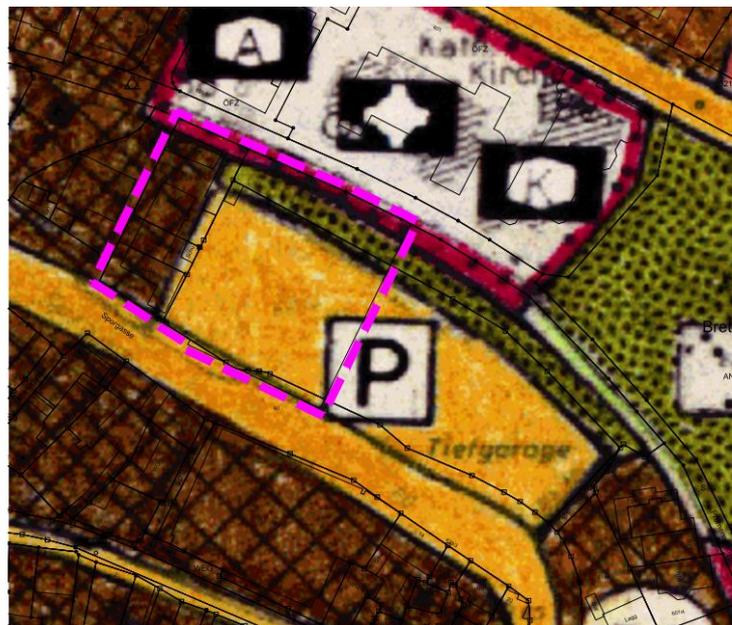


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Plangebiet in rosa

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann grundsätzlich als gegeben angesehen werden, da die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweiteilung aus gemischter Baufläche (Urbanes Gebiet im vorliegenden Bebauungsplan) und öffentlicher Fläche (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platz) eingehalten wird. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt III“. Der Gemeinderat der Stadt Bretten am 22.07.2008 die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen.

5 Inhalt der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Sporgassenareals beschlossen. Danach soll das Sporgassenareal in zwei Bauabschnitten entwickelt und bebaut werden. Die Entwicklung in zwei Bauabschnitten ist zwingend, um bis zur Realisierung der auf dem Areal geplanten Tiefgaragen die derzeit auf dem Sporgassenareal vorhandenen Parkplätze jedenfalls teilweise nutzen zu können.

Die städtebauliche Idee sieht für das Gesamtareal Folgendes vor: Im zentralen Bereich des Sporgassenareals soll eine Platzfläche mit Freitreppe entstehen. Der öffentliche Platz ist dabei zur Hangkante hin geöffnet. Die Platzfläche liegt im westlichen Baufeld, also im ersten Bauabschnitt. Westlich und östlich der Freifläche soll Bebauung realisiert werden.

Im westlichen Baufeld, das nun durch den Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ überplant wird, soll ein Gesundheits- / Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen realisiert werden. Des Weiteren soll eine Tiefgarage mit ca. 170 öffentlichen Stellplätzen auf verschiedenen Ebenen und den erforderlichen Stellplätzen für das Gesundheits- / Dienstleistungszentrum verwirklicht werden.

Für den zweiten Bauabschnitt, östlich der Platzfläche, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, bestehen unterschiedliche städtebauliche Vorüberlegungen, die von einer Wohnbebauung bis hin zum Bau einer Mediathek mit kulturell nutzbaren Räumlichkeiten und begrünter Dachlandschaft als Vergrößerung des Brettener Stadtparks reichen. Zu gegebener Zeit soll ein vom Gemeinderat konkretisiertes und aktualisiertes städtebauliches Konzept für das östliche Sporgassenareal erarbeitet werden und in einen separaten Bebauungsplan „Sporgassenareal, II. Abschnitt“ münden.

Für den ersten Bauabschnitt wurde 2018 ein Vergabeverfahren zum Verkauf von Teilflächen des Sporgassenareals zur Bebauung mit einem Gesundheitszentrum und einer Tiefgarage sowie zur Vergabe eines Auftrags über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage durchgeführt.

Als Sieger daraus ist die Weisenburger Projekt GmbH, Rastatt mit dem Architekturbüro Geiser GmbH Pforzheim hervorgegangen. Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt dieses Ergebnis zugrunde.

Nachfolgend Erläuterungen zum Entwurf der Weisenburger Projekt GmbH mit dem Architekturbüro Geiser GmbH:

„Bei dem im architektonischen Konzept vorgestellten Dienstleistungszentrum handelt es sich um einen Neubau von drei Dienstleistungsgebäuden. Diese beinhalten insgesamt acht Nutzungseinheiten, welche für die Ansiedlung von Arztpraxen vorgesehen sind. Des Weiteren stehen drei Räumlichkeiten für Dienstleister aus dem Segment des Einzelhandels (Apotheke, Sanitätshaus, usw.) zur Verfügung. Um die Flächen unter dem Dach einer sinnvollen Nutzung zu zuordnen, wurden hier zwei Einheiten gebildet, welche für nicht-störendes Gewerbe respektive Büros attraktiv zugeschnitten sind.

Unter allen drei Baukörpern befindet sich eine gemeinsame Tiefgarage, welche zusätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Hierbei wurde darauf geachtet, dass eine strikte Trennung der Nutzbarkeit zwischen dem Dienstleistungszentrum und dem öffentlichen Teil sichergestellt ist. So können die Treppenhäuser, welche direkt mit dem Dienstleistungszentrum verbunden sind, lediglich über eine Gegensprechanlage betreten werden, mit einer Zutrittskontrolle vorhanden ist.

Die einzelnen Baukörper sprechen letztendlich eine eindeutige Sprache und präsentieren sich durch ihre klare Geometrie als selbstbewusst und offen. Dennoch erfolgt eine klare Abgrenzung hin zu dem neu zu errichtenden Quartiersplatz. Bei der Entwicklung des Grundstückes wurde darauf geachtet, dass der geplante Neubau in die bestehende Struktur der Stadt Bretten eingebunden wird. So wurde anstelle von großen Kubaturen tendenziell eher kleine Körper verwendet bzw. die Oberflächen parzelliert dargestellt. [...]

Alle Ebenen der Tiefgarage und somit jeder Stellplatz, ist stufenlos erschlossen. Zudem kommt noch hinzu, dass eine stufenlose / barrierefreie Erschließung des Promenadenwegs durch den öffentlichen Aufzug gegeben ist. Mit diesem lassen sich alle Tiefgaragenebenen, die EG-Ebene des öffentlichen Platzes sowie der Promenadenweg anfahren. Somit ist zur jederzeit sichergestellt, dass z.B. Bewohner des Altenhilfezentrums St. Laurentius barrierefrei den Höhenunterschied zum öffentlichen Platz überwinden können. Im Tiefgaragenkonzept ist ebenfalls eine Sanitäreinrichtung mit WCs samt Wickelraum vorgesehen. Des Weiteren wird die Garage in einen privaten Teil, der nur für das Ärzte- und Dienstleistungszentrum zur Verfügung steht, und einen öffentlichen

Teil getrennt. Die öffentlichen Parkplätze teilen sich über beide Tiefgaragenebenen auf, wohingegen die privaten / zugeordneten Stellplätze sich ausschließlich im zweiten Untergeschoss befinden. Die Differenzierung der beiden Parkzonen erfolgt durch eine Beschilderung und eine feste Zuordnung. Für den zukünftigen Bauabschnitt 2 sind in beiden Tiefgaragenebenen Schnittstellen zur Erweiterung vorgesehen.“



Abbildung 5: Vorabzug Planung Neubau eines Gesundheits-, Dienstleistungszentrums, Ansicht Süd / Ost, Weisenburger Projekt GmbH, Rastatt / Architekturbüro Geiser GmbH, Pforzheim, 13.12.2019.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Kernstadt Bretten vorhanden. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Innerhalb des Plangebietes werden derzeit Nutzungen geplant, für die keine sozialen Infrastruktureinrichtungen im direkten Umfeld erforderlich sind. Vielmehr ist es so, dass hier an diesem wichtigen zentralen Standort, ein breit gefächertes Gesundheitszentrum etabliert werden soll, dass das Angebot an gesundheitlichen und sozialen Nutzungen der Kernstadt erweitert.

5.2.2 Äußere und innere Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Kernstadt Bretten ist in das ÖPNV-Netz durch die Stadtbahnlinien S4 und S9 sowie Regionalzüge und Busse eingebunden. Die S-Bahn Haltestelle „Bretten (Baden) Stadtmitte“ liegt ca. 700m fußläufig entfernt. Der Regionalbahn Haltepunkt „Rechberg“ ist in ca. 1 km fußläufig erreichbar.

Direkt am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Bretten Sporgasse“, die durch drei Buslinien angedient wird.

Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Sporgasse an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radroustennetz erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Nördlich wird das Plangebiet durch den Promenadenweg begrenzt. Mit der geplanten Freitreppe wird eine neue fußläufige Querverbindung von der Innenstadt in die nördlichen Quartiere geschaffen.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist über das Nahversorgungsnetz der Stadtwerke Bretten vorgesehen.

Regen- und Schmutzwasser wird bis zum Übergabeschacht auf eigenem Grundstück im Trennsystem geführt. Die Wassereinleitmenge in das öffentliche Kanalnetz wird entsprechend gedrosselt (Retention / Regenrückhaltung). Eine umfassende Versickerung ist in den anstehenden Böden nicht realisierbar.

5.3 Grünordnung und Landschaftspflege

Der neugeplante öffentliche Platz soll qualitativ hochwertig gestaltet werden. Hierbei spielt nicht nur die äußere Gestaltung des Platzes selbst eine wichtige Rolle sondern vor allem auch die Kombination mit Grün- und Wasserelementen. Die konkrete Ausgestaltung der Fläche folgt dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert, sodass im Bebauungsplan selbst, nur sehr wenig Maßnahmen vorgeben werden.

Die Böschungflächen im nördlichen Teilbereich sollen soweit als möglich erhalten und aufgewertet werden. Vor allem auch im Hinblick auf die vorhandene Fauna, ist die Fläche selbst sehr hochwertig, sodass die zulässigen baulichen Eingriffe minimiert werden. Darüber hinaus kann hierdurch die

Grünvernetzung vom östlich liegenden Stadtgarten entlang des Promenadenweges gestärkt werden.

5.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden entsprechend festgesetzt, sodass bei der Durchführung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden und um die ökologische Funktionalität zu sichern.

5.5 Schalltechnische Untersuchung

Um die Auswirkungen der Planung hinsichtlich Schallemissionen und -immissionen zu bewerten wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung basiert auf einem älteren Planstand, der keine Wohnnutzung innerhalb des Gebiets vorsieht. Da diese jedoch untergeordnet zugelassen wird, soll diese im weiteren Verfahren hinsichtlich Verkehrslärm untersucht werden.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sporgassenareal“ -Erläuterungsbericht-, des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe Oktober 2019, kommt zu dem Ergebnis, dass die Belastung durch den Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemitenten in den westlichen, nördlichen und östlichen Bereichen des Plangebietes verträglich ist. Im südlichen und im südwestlichen Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht umgesetzt werden können sind im Bebauungsplan passiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltung und entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Wohn- und Aufenthaltsräume umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der als Gewerbelärm zu berücksichtigenden Geräusche ergibt sich keine Erforderlichkeit für Lärmschutzmaßnahmen bezüglich Gewerbelärm.

Es wird auf die ausführlichen Darlegungen in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Sporgassenareal“ -Erläuterungsbericht-, des

Ingenieurbüros Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe Oktober 2019 verwiesen. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

6 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gemischt genutzt werden. Im Fokus liegt die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Gesundheits- und Dienstleistungszentrum. Dennoch sollen auch flankierende, ergänzende und ortskerntypische Nutzungen sowie auch untergeordnet Wohnnutzungen, grundsätzlich möglich sein, sodass sich die Festsetzung eines urbanen Gebietes anbietet.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da die hiervon ausgehenden Störeinflüsse nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik im zentralen innerstädtischen Bereich passen. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen der Zu- und Abfahrtvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen könnte. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und weisen kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild auf. Zudem ist die Versorgung mit Tankstellen ausreichend.

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind im Plangebiet unzulässig, da Werbeanlagen eine besondere stadtbildprägende Wirkung zukommen und diese an diesem Standort im Stadtgebiet nicht gewünscht sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgelegt.

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht laut Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete 0,8. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der gewünschten städtebaulichen Struktur in diesem Bereich diese Obergrenze gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO auf 1,0 erhöht. Dies entspricht einer Vollversiegelung des urbanen Gebietes, die bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden ist. Mit den geplanten Hochbauten selbst, wird eine Grundflächenzahl von ca. 0,8 erreicht, was der vorgenannten Obergrenze entspricht. Durch enge Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Einhaltung dieser Vorgabe gewährleistet. Da die Gebäude rundherum öffentlich erreichbar sein sollen, sind eine Vielzahl von Wegeverbindungen zu berücksichtigen, die diesen Versiegelungsgrad auslösen. Die Erhöhung der Obergrenze der Grundflächenzahl ist aus

städtebaulichen Gründen zulässig, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist hier aus folgenden Gründen der Fall: die Überschreitung wird lediglich durch die großen Platz- und Wegeflächen ausgelöst, was einer innerstädtischen Nutzung entspricht; der geplante öffentliche Platz bietet Aufenthaltsqualität, womit der Zugang zu städtischem Freiraum gegeben ist; Aufgrund der großen Abstände zu bestehenden Gebäuden werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt; aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrades entstehen durch die Planung keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird durch Trauf-, First- und Gebäudehöhen streng entsprechend dem architektonischen Entwurf geregelt. Dabei werden für Satteldächer und Flachdächer unterschiedliche Vorgaben gemacht, was gewährleistet, dass das gewünschte städtebauliche Bild auch so umgesetzt wird.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, was der gewünschten städtebaulichen Struktur entspricht.

Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen definieren in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Gebäude sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. In Teilen werden unterschiedliche Baugrenzen definiert, die erst ab dem zweiten Vollgeschoss gelten. Dies ermöglicht im westlichen Bereich die Ausbildung eines auskragenden Gebäudeteils. Im zentralen Bereich dient dies der Schaffung eines Durchganges in den Innenhof.

Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage realisieren zu können, muss nahezu der gesamte Geltungsbereich unterbaut werden. Dies tritt städtebaulich nicht in Erscheinung und wird mit der Festsetzung zugelassen.

6.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den ruhenden Verkehr weniger stadtbildprägend zu organisieren. Daher sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sowie die öffentlichen Stellplätze in

einer Tiefgarage unterzubringen. Dadurch kann eine innerstädtische Fläche einer, der Lage entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Zudem dient es der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und Qualität und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

6.6 Nebenanlagen

Der Bereich des urbanen Gebietes sowie der öffentlichen Platzfläche soll klar strukturiert und nicht durch Nebengebäude eingeschränkt werden. Ausgenommen hiervon sind lediglich zwingend notwendige Anlagen, die der gewünschten Nutzung entsprechend.

6.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Teilweise werden bestehende Straßenverkehrsflächen der Sporgasse in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies dient der Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebietes.

Im Osten des Plangebietes wird ein neuer städtischer Platz geplant. Dieser soll eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität besitzen, weswegen er gänzlich von motorisiertem Verkehr freigehalten wird.

6.8 Flächen und Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.8.1 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

Das Wasserhaushaltsgesetz beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um die Voraussetzungen hierfür herzustellen wird gefordert, diese gesetzlichen Bestimmungen umzusetzen und das Niederschlagswasser getrennt abzuführen. Eine umfassende Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

6.8.2 Außenbeleuchtung

Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten.

6.9 Grünordnerische Festsetzungen

6.9.1 Öffentliche Grünfläche

Der Bereich der bestehenden Böschung soll soweit als möglich gesichert werden, da dieser z. B. für Bienen sehr hochwertig ist. Das städtebauliche Konzept beinhaltet jedoch auch die Verbesserung der fußläufigen Erschließung der umgebenden Bereiche und vor allem in Richtung Promenadenweg. Hierzu soll eine Freitreppe errichtet werden, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zugelassen wird. Um die Auswirkungen jedoch einzuschränken, werden Höchstmaße vorgegeben. Die Versorgung des Plangebietes muss durch den Neubau einer Trafostation sichergestellt werden. Da diese sowohl aus städtebaulicher als auch architektonischer Sicht von den öffentlichen Platzfläche abgewendet am bestehen situiert ist, wird diese im östlichen Bereich der Grünfläche vorgesehen.

6.9.2 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der Umsetzung der Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz.

6.9.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die Pflanzbindung dient dem Schutz der bestehenden Gehölze im Böschungsbereich.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient sowohl als gestalterisches Element als auch dem Klimaschutz. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert beispielsweise Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

7 Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

7.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m ²	Anteil in %
Urbanes Gebiet	1.688	45
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	136	4
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.282	34
Öffentliche Grünfläche	682	17
Summe	3.788	100

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

8 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 steuern. Ziel ist moderne und individuelle Architektur zu ermöglichen und dennoch eine geordnete gestalterische Entwicklung sicherzustellen.

8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Altstadtsatzung der Stadt Bretten sowie den städtebaulichen Zielen, die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und des Vergabeverfahrens für das Plangebiet ausgearbeitet wurden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherstellung eines harmonischen Gesamtbildes. Ziel ist dabei insbesondere ein harmonisches Einfügen in die Stadtkernlage zu sichern.

8.2 Einfriedigungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen

Der gesamte Bereich soll offen und für die Öffentlichkeit zugänglich gestaltet werden. Aus diesem Grund werden Einfriedigungen ausgeschlossen.

Da Stützmauern und Absturzsicherungen aufgrund der topographischen Situation notwendig sein können, werden diese bis zu einer bestimmten Höhe zugelassen. Die Höhenbeschränkung ermöglicht Blickbeziehungen zu wahren.

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 Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ 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 Baufeldräumung von Oktober bis Ende Februar,
- der Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode,
- die insektenfreundliche Beleuchtung,
- die Pflanzeerhalt im Bereich der öffentlichen Grünflächen,
- die Verpflichtung auf 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. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet entspricht dem der bestehenden Nutzung. Negative Auswirkungen über das bestehende Maß sind nicht zu erwarten.

2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone III/IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind unabhängig vom bestehenden Planungsrecht zwingend zu beachten.

Aufgrund der bereits bestehenden vollflächigen Versiegelung des Plangebietes werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

3 Schutzgut Klima / Luft

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

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Nutzung vorhanden. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand ist nicht von erheblichen negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

4 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Die lokale Veränderung des Ortsbildes ist positiv zu sehen. Insgesamt erreicht das Konzept eine mit dem angrenzenden Bestand harmonisierende Nachverdichtung, die den innerstädtischen Charakter durch die Prägung von unterschiedlichen Nutzungen widerspiegelt und somit zu einer positiven Entwicklung der Kernstadt Bretten beiträgt.

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.

Durch den neugeplanten öffentlichen Platz, entsteht eine qualitativ hochwertige Fläche mit Aufenthalts-, Freizeit- und Erholungsfunktion im Stadtkern.

Zudem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmimmissionen. Im Bebauungsplan sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, um vor unzumutbaren Lärmeinflüssen zu schützen.

6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand 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 Wonnemberg 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 und insektenfreundliche Beleuchtung anzubringen ist.

8 Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Erheblich negative Auswirkungen sind hierbei nicht zu erwarten.

Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart und Stadtbauamt, Bretten.