

**STADT BRETEN**

**LANDKREIS KARLSRUHE**

---

.....

**Begründung**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“,**

**Gemarkung Bretten**

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planänderungsgebiet .....</b>	<b>1</b>
1.1	Lage im Raum, Abgrenzung und Größe	1
1.2	Bestand	2
<b>2</b>	<b>Ziele und Zwecke der zweiten Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Geltendes Recht und andere Planungen.....</b>	<b>3</b>
3.1	Verfahren	4
<b>4</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	7
4.4	Schallschutz	
4.5	Grünordnung	9
4.6	Örtliche Bauvorschriften	9
4.6.1	Dachform und Dachdeckung	9
4.6.2	Fassadengestaltung	10
4.6.3	Stellplatzverpflichtung	10
<b>5</b>	<b>Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Schutzgebiete und geschützte Bereiche.....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Denkmalpflege.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Planverwirklichung und Kostenschätzung.....</b>	<b>13</b>

---

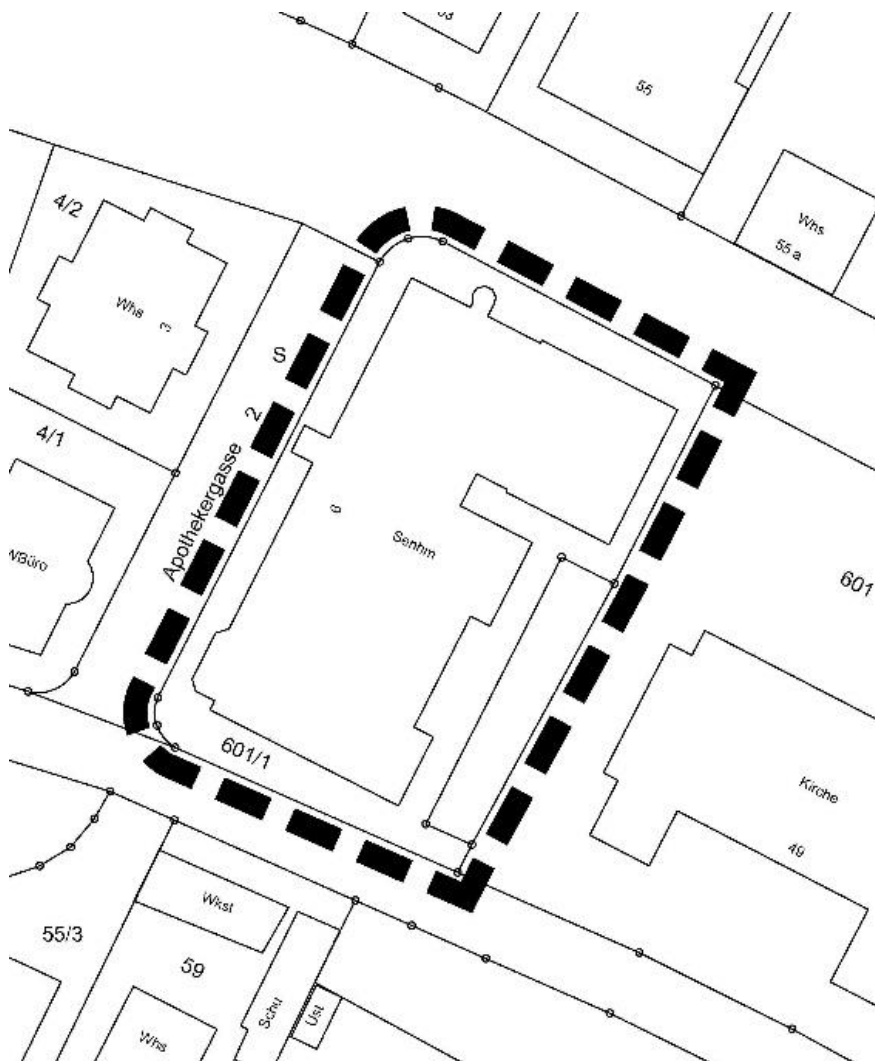
## Planungsbericht

### 1 Planänderungsgebiet

#### 1.1 Lage im Raum, Abgrenzung und Größe

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ umfasst mit dem Flurstück 601/1 sowie einem Teilbereich des Flurstückes 601 den östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“, Gemarkung Bretten, der seine Rechtskraft am 05.11.1996 erlangte. Das Planänderungsgebiet liegt im nord-östlichen Bereich der Apothekergasse.

Der zur Änderung vorgesehene Bereich des Bebauungsplans "Östlicher Promenadenweg" umfasst eine Fläche von ca. 2150 m².



## 1.2 Bestand

Bei dem Bebauungsplanänderungsgebiet handelt es sich um zwei Flurstücke. Dies ist zum einen das ca. 1973 m<sup>2</sup> große Grundstück des ehemaligen St. Laurentius Altenheims (Flstk. Nr. 601/1) sowie eine ca. 130 m<sup>2</sup> große Teilfläche des angrenzenden Kirchplatzes (Flstk Nr. 601). Derzeit ist das Flurstück 601/1 durch ein ehemaliges Altenheim bebaut. Dieses weist bis zu vier Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von ca. 12,5 m auf. Die Firsthöhe liegt bei ca. 15 m. Das Altenheim weist weiterhin einen eingeschossigen Anbau mit begrüntem Flachdach auf. Die unüberbauten Flächen stellen sich entweder als bepflanzte Grünbereiche oder notwendige Zuwegungen wie Fußwege oder einer Tiefgarageneinfahrt dar. Die in den Geltungsbereich miteingezogene Fläche des Kirchenplatzes stellt sich derzeit als eine Grünfläche mit mehreren Bänken dar, die mit drei Ahornbäumen bepflanzt ist. Im Rahmen der neuen Gestaltung der Außenanlagen soll ein Teilbereich dieser Fläche für die Zuwegung sowie eine Aufenthaltsmöglichkeit dienen und eine Verbindung zwischen dem neuen Altenheim und der Kirche schaffen.

Der weitere nördliche und westliche Bereich um die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Westlicher Promenadenweg“. Dieser Bereich stellt sich größtenteils als eine Wohnnutzung mit vereinzelt Gewerbe oder Dienstleistungsunternehmen dar. Im Osten grenzt der weitere Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ an den Teiländerungsbereich. Dieser weist hauptsächlich Infrastrukturnutzungen wie die angrenzende St. Laurentius Kirche mit angegliedertem Kindergarten, dem Stadtpark mit Stadtparkhalle sowie der Hebelschule auf. Im Süden grenzt neben einem Wohnhaus der Sporgassenparkplatz an das Plangelände an.

## 2 Ziele und Zwecke der zweiten Bebauungsplanänderung

Für das im Planänderungsgebiet vorhandene Grundstück des Altenheims liegen konkrete Baupläne für den Abriss des Bestandsgebäudes und den anschließenden Neubau eines Altenpflegeheims vor. Für dieses Bauvorhaben kann auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ derzeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Durch das Bauvorhaben werden die Wand- und Firsthöhen überschritten. Auch die derzeitige GRZ kann durch das Vorhaben nicht eingehalten werden.

Der Bebauungsplan „Östlicher Promenadenweg“ wurde im Jahr 1996 rechtskräftig. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ging es hauptsächlich um die planerische Sicherung des Stadtparks mit Stadtparkhalle und Erweiterungsmöglichkeiten für die an den Stadtpark angrenzende Hebelschule. Das Altenheim und die Kirche wurden lediglich in ihren Bestandsmaßen übernommen. Die derzeitigen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung beziehen sich daher auf ein Gebäude, welches zum damaligen Zeitpunkt für den Betrieb eines Altenpflegeheims ausreichte, für moderne Pflegeheime aber nicht mehr zeitgemäß sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück des ehemaligen Altenheims erweitert werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine Wiedernutzung des seit Jahren ungenutzten Altenheimgeländes unter modernen Anforderungen ermöglicht wird und damit eine zukunfts-

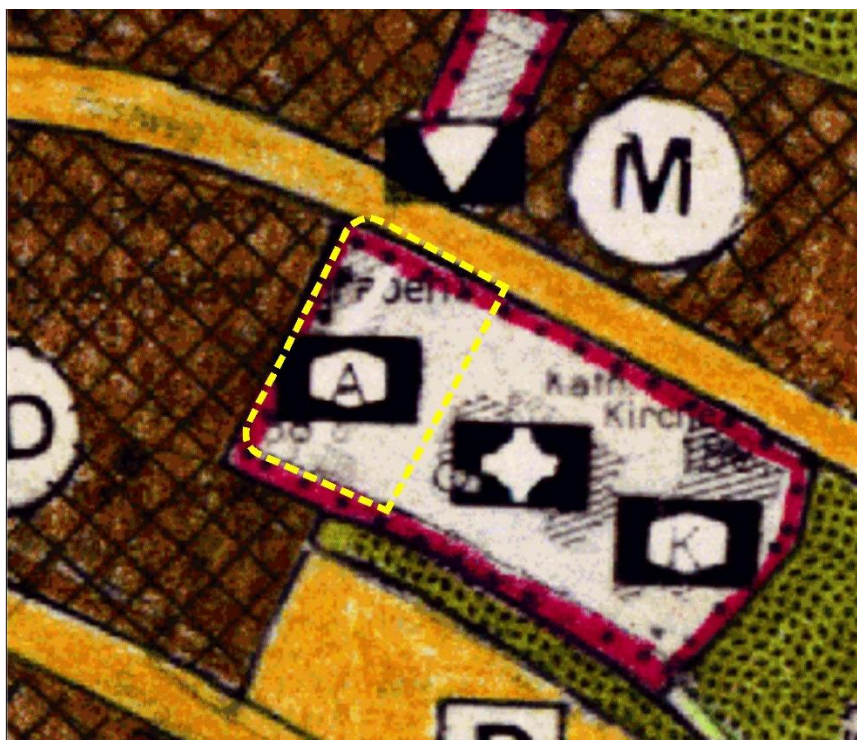
fähige Versorgung alter Menschen am bewährten Standort sichergestellt werden kann.

Um dies zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, das vorhandene Baufenster sowie die Bauweise geändert. Weiterhin wird die aktuelle Art der baulichen Nutzung auf dem Grundstück durch die Möglichkeit zum Betreiben von betreutem Wohnen erweitert.

### 3 Geltendes Recht und andere Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Bereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand, dargestellt. Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplanänderungsverfahren daher nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist der gesamte westliche Bereich des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ und damit auch das Planänderungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Das Planänderungsgebiet enthält die Zusatzbezeichnung „Altenpflege“. Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die erste Änderung des Bebauungsplans grundsätzlich unberührt, da das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet „Altenheim“ erhalten bleiben soll. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren ist daher nicht nötig.



Sonstige übergeordnete Planungen oder Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

### 3.1 Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB vollzogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann für Bebauungspläne erfolgen, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren kann aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden und führt zu schnellerem Planungsrecht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben, denn

- es handelt sich zum einen um eine Maßnahme der Nachverdichtung sowie einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB, da durch diese Änderung die Möglichkeit neuer Wohnformen durch die Festsetzung von betreutem Wohnen als besondere Wohnform ermöglicht wird und zum Anderen die Änderung neues bzw. ergänzendes Planungsrecht für die Errichtung eines Altenwohnheimes nach neuesten Standards schafft. Damit einhergehend wird die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert und die Ausweitung und Wiederaufnahme des Betreuungsangebotes für Pflegebedürftige an einem bereits seit Jahren gewohnten Standort ermöglicht.

Die Formulierung: „[...] und andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB stellt einen Auffangtatbestand für weitere Maßnahmen der Innenentwicklung dar, welche durch die voran genannten Möglichkeiten (klassische Nachverdichtung für Wohnraum und Wiedernutzbarmachung von Flächen) nicht abgedeckt wird.

Die Formulierung „Innenentwicklung“ ist hier als städtebaulicher Begriff zu sehen, welcher sich auf den Innenbereich nach § 34 BauGB sowie auch auf Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers bezieht, welche nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden können (sogenannte Außenbereichsinseln). Unter diese Definition fallen ebenfalls auch bereits bestehende Bebauungspläne.

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht geplant und
- die zulässige Grundfläche im Planänderungsgebiet liegen sehr deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass auch von einer überschlägigen Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden kann.

Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Verfahren.



Auf der Basis der zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ im Jahr 2021 durch das Büro Elke Wonnenberg, Karlsruhe, erstellten artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung und Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, siehe dazu auch Punkt 5 - Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.

## **4 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird durch die erste Änderung in Bezug auf die zulässige Nutzung geringfügig erweitert.

Für das Sondergebiet wird die Zielfestlegung in der Art gefasst, dass neben der generellen Nutzung als Altenpflegeheim auch die Unterbringung von Wohnungen zum betreuten Wohnen zulässig sind.

In dem neuen Altenpflegeheim soll zudem die Möglichkeit bestehen, eine Wohnung für Betriebspersonal bereit stellen zu können. Aus diesem Grund wird in den zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes die Zulässigkeit einer Mitarbeiterwohnung für bis zu vier Pflegekräfte aufgenommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Anzahl der Vollgeschosse im Planänderungsgebiet neu festgesetzt. Zukünftig soll auf dem Grundstück ein Gebäude mit bis zu vier regulären Vollgeschossen sowie einem als Staffelgeschoss ausgeführten fünften Vollgeschoss möglich sein.

Um in diesem Bereich eine entsprechende Verdichtung von bis zu fünf Vollgeschossen zu ermöglichen und gleichzeitig eine Bebauung zu realisieren, die keine erdrückende Wirkung erzielt, wird eine spezielle Festsetzung zum Staffelgeschoss vorgenommen.

Das Staffelgeschoss darf nur dann als Vollgeschoss ausgeführt werden, wenn die Außenwände dieses Geschosses jeweils von denen des darunterliegenden Geschosses um mindestens 2 m zu den östlichen und westlichen Gebäudewänden und um mindestens 4 m zu den nördlichen und südlichen Wänden zurückversetzt werden.

Ferner werden die Wand- und Gebäudehöhen angepasst. Die Wandhöhe soll bis zu einem Wert von 14,5 m und die Gebäudehöhe bis zu 17 m zulässig sein.

Staffelgeschosse werden auf die zulässige Wandhöhe nicht angerechnet, wenn das Staffelgeschoss die oben erwähnten Abstände zu den darunterliegenden Außen-

wänden einhält. Diese Festsetzung stellt ebenfalls sicher, dass das Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt.

In Bezug auf die Gebäudehöhe ist es möglich, die festgesetzte Gebäudehöhe durch haustechnische Anlagen um bis zu 3 m bzw. bis zu einem Maximalwert von 20 m zu überschreiten.

Um eine unveränderliche Konstante zur Ermittlung der Wand- und Gebäudehöhen zu gewährleisten, wird als Fußmesspunkt zur Höhenbestimmung das Niveau der westlichen Straße (Apothekergasse) bestimmt. Die Wand- und Gebäudehöhen werden an der Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte ermittelt. Maßgeblich für die Wandhöhe ist das Maß zwischen Fußmesspunkt und Oberkante Brüstung auf dem obersten kompletten Vollgeschoss und für die Gebäudehöhe das Maß zwischen Fußmesspunkt und Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

Die ursprünglich festgelegte Bauweise wird von einer offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise geändert, in welcher die Gebäude innerhalb des Baufensters mit einem geringeren Grenzabstand zu den Grundstücksgrenzen errichtet werden können, solange nachbarschützende und öffentliche Belange dem nicht gegenüberstehen. Ferner sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die Werte von GRZ und GFZ werden ebenfalls geändert.

Es werden neue Werte zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Die bisher mit 0,6 festgesetzte GRZ wird entsprechend der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze auf 0,8 geändert. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,8 durch untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen, etc. um einen Wert von bis zu 15 % überschritten werden darf. Diese Überschreitung wird durch Festsetzungen zur Minimierung der Oberflächenversiegelung (extensiv begrüntes Dach, wasserdurchlässige Beläge) kompensiert.

Um eine entsprechende Dichte in der vertikalen Ausrichtung des Gebäudes erreichen zu können, reicht die vorhandene Grundstücksfläche im Planbereich nicht aus, um das gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Höchstmaß von einer GFZ von 2,4 einzuhalten.

Daher wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO eine maximale Geschossfläche von 6800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein städtebaulicher Rahmen geschaffen, welcher weiterhin eine Regelung zum maximalen Maß der baulichen Nutzung trifft und gleichzeitig eine deutlich höhere Auslastung des Grundstückes ermöglicht. Dies ist im städtebaulichen Kontext an diesem Standort vertretbar und der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist zu befürworten.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das auf dem Grundstück vorhandene Baufenster wird neu gefasst, um den Dimensionen des neuen Gebäudes zu entsprechen. Durch diese Änderung entsteht ein ca. 1505 m<sup>2</sup> großes Baufenster.



Das Baufenster darf durch notwendige Bauteile wie z. B. Lichtschächte sowie weitere untergeordnete Bauteile (Dachüberstände, Erker, Balkone, etc.) um insgesamt 40 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die im zeichnerischen Teil vorgesehene privaten Grünflächen sind von jedweder Bebauung freizuhalten und mit den in der Pflanzliste des Bebauungsplans genannten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Stellplätze sollen zudem nur in dem im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgelegten Bereich zulässig sein.

#### **4.4 Schallschutz**

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich zweier innerörtlichen Wohnstraßen sowie in direkter Nähe zum Sporgassenparkplatz, bzw. der sich derzeit im Bau befindlichen Tiefgarage für das geplante Dienstleistungszentrum auf der Sporgasse. Da sich zudem die Nutzung auf dem Plangrundstück geringfügig intensiviert hat und durch die neue Kubatur geänderte Schallreflexionen zu erwarten sind, wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um immissionsschutzrechtliche Belange beurteilen zu können.

Die schalltechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Koehler und Leutwein erarbeitet. Als Grundlage für die Berechnung der Verkehrsbelastung diente eine Verkehrsmodell aus dem Jahr 2013, welches unter den aktuellen Berücksichtigungen auf Werte von 2030 hochgerechnet wurde. Da die Art der baulichen Nutzung einer Wohnnutzung in Form eines allgemeinen Wohngebietes nahekommt, wurde für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche für allgemeine Wohngebiete angenommen.

Innerhalb des Gutachtens kommt das Büro zu dem Schluss, dass negative Auswirkungen durch das Plangebiet auf die umliegende Bebauung auszuschließen sind. Zwar gibt es durch die neue Kubatur des Altenheims Steigerungen der Schallpegel um ca. 0,5 dB(A) durch veränderte Schallreflexionen, allerdings sind diese aufgrund dieser geringfügigen Steigerung zu vernachlässigen.

Im Tages- und Nachtzeitraum ergeben sich im Umfeld unter Berücksichtigung der als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche der haustechnischen Anlagen und Lüftungsanlagen auf dem Dach, dem Parkplatz auf dem Plangebiet und Anlieferungen im östlichen Bereich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. deren Vorgaben für allgemeine Wohngebiete, sofern Anlieferungen im Nachtzeitraum (22- 6 Uhr) sowie innerhalb des Tageszeitraumes bis 7 Uhr ausgeschlossen werden.

Anders sieht es bei den Immissionen aus, welchen das Altenheim durch den im Gebiet vorhandenen Verkehrslärm ausgesetzt ist.

Im Kreuzungsbereich Postweg und Apothekergasse wurden Lärmpegelbereiche von bis zu 65 dB(A) ermittelt. In den süd-östlichen Plangebietsbereichen sind die Werte niedriger und liegen bei ca. 57 dB(A).

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und teilweise auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an

den Fassaden des Neubaus zum Postweg und zur Apothekergasse überschritten. An den südlichen und östlichen Fassaden ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte, wobei die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV noch eingehalten werden.

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich an den südlichen und östlichen Bereichen des Plangebietes hin verträgliche Belastungen. In den westlichen und nördlichen Bereichen des Plangebietes ergeben sich erhöhte Lärmbelastungen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht umgesetzt werden können, sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Wohn- und Aufenthaltsräume festzusetzen, welche Wohn-, Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.

Eine zukünftige Verkehrserzeugung des Plangebiets wurde nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wurde, dass im Verkehrsmodell aus dem Jahr 2013 bereits Fahrten durch das alte Pflegeheim, welches bis Ende 2018 in Betrieb war, berücksichtigt sind. Durch geänderte Reflexionen ergeben sich im Umfeld geringfügige nicht wahrnehmbare Erhöhungen der Lärmbelastung, die jedoch keine Maßnahmen erfordern.

Aufgrund des Verkehrslärms ergibt sich der Lärmpegelbereich IV den westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes entlang dem Postweg und der Apothekergasse, bei dem in Abhängigkeit von Raumnutzung, Raumgröße und Orientierung Lüftungsanlagen vorzusehen sind. Im weiter abgelegenen Bereich in Richtung Süden und Osten ergeben sich die Lärmpegelbereiche II und III.

Um innerhalb des Gebäudes keine gesundheitsgefährdenden Zustände auszulösen, werden seitens des Ingenieurbüros passive Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude vorgeschlagen. Insbesondere in den Bereichen, die als LPB IV (Lärmpegelbereich) ausgewiesen sind, ist durch bauliche Maßnahmen in Form von z. B. Doppelfassaden, verglasten Vorbauten, besonderen Fensterformaten oder vergleichbaren Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht in Schlafräumen einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nacht nicht zu überschreiten. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind zudem Fremdbelüftungen mit nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Maßgebend für die Ermittlung der Schallpegelbereiche sind die Anlagen 5 -EG bis -OG4 des schalltechnischen Gutachtens, welches dieser Bebauungsplanänderung beigelegt ist.

Für die Außenwohnbereiche sind ab einem Wert von 63 dB(A) tagsüber Schalldämmende Maßnahmen in Form von Balkonverglasungen, Wintergärten oder sonstigen geeigneten baulichen Maßnahmen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Maßgebend hierfür ist Anlage 4.1.2-d des schalltechnischen Gutachtens.

Bezüglich des Gewerbelärms wird innerhalb des Gutachtens festgelegt, dass keine Anlieferungen von „Versorgungsgütern“ innerhalb des Nachtzeitraumes zwischen 22 und 6 Uhr sowie dem Tageszeitraum bis 7 Uhr vorzunehmen sind, um die Lärmbreitung in den umliegenden Bereich sowie innerhalb des Plangebietes möglichst gering zu halten.

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Schluss, dass bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm dem Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

## **4.5 Grünordnung**

Für den Planbereich werden private Grünflächen festgelegt. Diese Festlegung wird vorgenommen, um damit einen Beitrag zur Sicherung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten sowie die in dem Gebiet vorhandene Durchgrünung zu sichern und zu erhalten.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Grünflächen sind als solche auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Ferner sollen die Grünflächen entsprechend der in den Bebauungsplan integrierten Pflanzliste mit Gehölzen und Pflanzen bepflanzt werden. Dies geschieht, um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten. Ferner wird durch die Begrünungsmaßnahmen sichergestellt, dass die Wahrung des Stadtklimas sichergestellt wird.

Es soll ferner sichergestellt werden, dass vorhandene Grünstrukturen erhalten bleiben. Dazu wurden die auf dem Flurstück vorhandenen Ahornbäume als zu erhalten innerhalb des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die auf dem Flurstück 601 innerhalb des Bebauungsplanes vorhandene Grünfläche soll durch entsprechende Festsetzung ebenfalls erhalten bleiben. Weiterhin ist auf der Fläche ein weiterer Baum mit einem Stammumfang von ca. 18 – 20 cm zu pflanzen, um den zu Gunsten des neuen Gebäudeeingangs wegfallenden Ahornbaum zu kompensieren.

## **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

### **4.6.1 Dachform und Dachdeckung**

Als Dachform wird ein Flachdach mit einer Neigung von 0° – 10 ° festgesetzt. Dieses ist mindestens extensiv zu begrünen und als Retentionsdach mit einem Abflussbeiwert c von mindestens 0,1 auszuführen, um damit zum einen einen Mehrwert für das Stadtklima zu erreichen und zum anderen eine entsprechende Regenrückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Weiterhin wird es festgesetzt, dass aufgeständerte Anlagen zur solaren Energieerzeugung die festgesetzte Gebäudehöhe von 17 m um maximal bis zu 3 m überschreiten dürfen. Die Festsetzung wird getroffen, um die Umsetzungspflicht des

Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg zu gewährleisten, bei einer gleichzeitigen Beibehaltung der Gebäudekubatur.

#### **4.6.2 Fassadengestaltung**

Um Vogelschlag zu vermeiden wird festgesetzt, dass entlang des Promenadenwegs Glasfronten oder Glasscheiben über Eck nur dann zulässig sind, wenn diese entspiegelt sind oder signifikant hinter die Außenfassade des Gebäudes zurücktreten. Spiegelnde Fassadenelemente sind ebenfalls nicht zulässig. Diese sind ebenfalls zu entspiegeln. Diese Festsetzung wird getroffen, da Vögel keine Glasflächen wahrnehmen können und durch die Spiegelungen Gefahr laufen gegen Glasflächen zu fliegen.

#### **4.6.3 Stellplatzverpflichtung**

Betreutes Wohnen stellt eine Sonderform des Wohnens dar. Daher besteht für die Wohnungen des betreuten Wohnens innerhalb des Altenheims eine Stellplatzpflicht gem. § 37 LBO. Die Stellplatzverpflichtung für die Wohneinheiten wird auf einen Stellplatz pro Wohneinheit festgesetzt. Aufgrund der direkten Nähe zur Innenstadt mit ihren Infrastrukturen und dem nahegelegenen ÖPNV-Angebot ist eine Stellplatzverpflichtung, welche über die Mindestanzahl an Stellplätzen gem. § 37 LBO hinausgeht, nicht notwendig.

Für das Altenpflegeheim wird kein separater Stellplatzschlüssel festgelegt. Dieser ist durch die Baurechtsbehörde der Stadt Bretten auf Grundlage der VwV-Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

Die auf dem Grundstück ausgewiesene Möglichkeit zur Herstellung von Stellplätzen reicht nicht aus, um die gem. LBO notwendige Anzahl an Stellplätzen vorzuweisen. Die geplanten Stellplätze sollen dem Logistikverkehr, Dienstleistern, Ärzten, der Abholung und Bringung der Pflegeheimbewohner etc. dienen.

Es besteht die Möglichkeit, die weiteren notwendigen Stellplätze in der benachbarten Sporgassentiefgarage anzumieten oder zu kaufen und damit den Parkdruck im Gebiet nicht zu erhöhen, sondern so gering wie möglich zu halten.

### **5 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen findet bei Bebauungsplänen und deren Änderung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm keine Anwendung. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Erweiterung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen.

Das Büro Elke Wonnenberg, Karlsruhe, hat im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Diese ist der Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Darin kam die Gutachterin bezüglich des Artenschutzes bzw. artenschutzrechtlicher Konflikte zu folgendem Fazit:

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der empfohlenen CEF-Maßnahme und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Das Gelände rund um das ehemalige Altenheim wurde im Rahmen der Potentialanalyse auf seine Habitateignung überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass das Areal kaum geeignete Strukturen bietet. Ein Vorhandensein von Reptilien konnte ausgeschlossen werden. Lediglich der an das Plangebiet angrenzende Kirchturm der Kirche stellt ein Potential als Aufenthaltsquartier für Fledermäuse dar. Das ehemalige Altenheim bietet hier geringfügige Möglichkeiten, allerdings konnten keine Spuren durch einen Besatz von Fledermäusen gefunden werden.

Das Altenheim bietet allerdings durch Spalte in der Fassade Haussperrlingen Brutmöglichkeiten. Im Gebäude wurden mehrere dieser Tiere angetroffen. Haussperrlinge zählen als Gebäudebrüter zu den Koloniebrütern und werden artenschutzrechtlich daher mit einer hohen Wertigkeit betrachtet.

Um hier keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszulösen, wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

Um bei der Artengruppe Vögel keine Verbotstatbestände auszulösen, dürfen Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vegetationsperiode und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Daher ist es notwendig, den Abriss des Altenheims in den Wintermonaten durchzuführen, um keine Verbotstatbestände auszulösen. Ein Abriss außerhalb dieser Zeit ist ebenfalls möglich, wenn vorher durch entsprechende Vergrämnungsmaßnahmen dafür gesorgt werden kann, dass keine Vögel mehr im Gebäude vorhanden sind.

Aufgrund des hohen Schutzstatus der Haussperrlinge ist zudem eine CEF-Maßnahme erforderlich. Dazu sollen zwei Sperlingskästen mit insgesamt 6 Nistplätzen an der Fassade des katholischen Pfarramtes Bretten (Postweg 55a) angebracht werden. (Anmerkung: Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt).

Zusätzlich sind großflächige Glasfronten und/ oder Glasscheiben über Eck sowie spiegelnde Flächen zur Straße Promenadenweg zu vermeiden, da Vögel „Glaswände“ nicht erkennen können. Alternativ können entspiegelte Materialien verwendet werden. Glasfronten die einige Meter hinter der Fassade versetzt sind, bilden keine Gefahr für die Vögel.

Ferner werden zur Wahrung der ökologischen Vielfalt Festsetzungen getroffen, um einen Erhalt dieser zu gewähren. So sind zum einen die beiden großen Ahornbäume auf dem Flurstück 601 zu erhalten. Sollten diese Bäume durch Baumaßnahmen

gefällt werden, sind diese jeweils durch Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu ersetzen.

Zudem soll der auf dem Flurstück 601 vorhandene Brunnen erhalten bleiben. Sollte dieser im Zuge von Baumaßnahmen an seiner bisherigen Stelle nicht erhalten bleiben können, ist der Brunnen an anderer Stelle in diesem Bereich aufzustellen.

Da am Gebäude des Altenheims keine Fledermäuse bzw. aktive Quartiere nachgewiesen wurden, besteht keine rechtliche Bindung dazu entsprechende Quartiere zu schaffen. Es wird jedoch empfohlen, soweit eine Attika vorgesehen ist, sie mit einem Überstand (mindestens ca. 2 cm) fledermausgerecht auszuführen und nicht zu vergittern.

Um die Lichtverschmutzung im Bereich des Kirchenvorplatzes so gering wie möglich zu halten ist darauf zu achten, bei der Neuinstallation von Leuchtmitteln auf eine warme (insektenfreundliche) Beleuchtung zurückzugreifen.

Sollten diese Maßnahmen umgesetzt werden, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst.

Die im Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags empfohlene CEF-Maßnahme sowie die Vermeidungsmaßnahmen, welche die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG umgehen sollen, wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan „Östlicher Promenadenweg, 1. Änderung“ aufgenommen.

Die ergänzten und geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan (bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) führen unter Berücksichtigung der oben angeführten Maßnahmen nicht zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen und haben letztlich keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Für Tiere ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine essentiellen Störungen. Eventuelle Störungen durch Baumaßnahmen werden zeitlich begrenzt und vorübergehend sein. Weitere Auswirkungen werden durch die Vermeidungs- und die CEF-Maßnahme minimiert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahme ist hinsichtlich des Artenschutzes von keiner artenschutzrechtlichen Konfliktsituation auszugehen.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Durch die Bebauungsplanänderung finden keine Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Erholung, Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter statt, welche zu unüberwindbaren Konflikten führen, da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches, beinahe vollständig bebautes Areal handelt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Beurteilungsgrundlage. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in Anbetracht dessen, dass es durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ zu keinen großen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

Verfahrensrechtlich ist keine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgeschrieben.



## **6 Schutzgebiete und geschützte Bereiche**

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“, das seit 07.09.1992 ausgewiesen ist.

Um dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ nicht zu widersprechen, sind die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen zwingend zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann bei Beachtung dieser Bestimmungen und Auflagen ausgeschlossen werden.

Ein Hinweis auf dieses Wasserschutzgebiet und die darin geltenden Bestimmungen und Auflagen wird in den Bebauungsplan „Östlicher Promenadenweg, 1. Änderung“ eingearbeitet.

Weitere Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotope nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg usw. liegen nicht auf dem Plangebiet.

## **7 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bauwerk, welches in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragen ist. Dieses liegt zur Hälfte im Plangebiet, zur Hälfte auf dem Flurstück 601 westlich der St. Laurentius Kirche (Sandstein-Kruzifix auf halbrundem Sockel). Insbesondere ist bei dem Kruzifix aufgrund seiner Lage im Plangebiet bzw. seiner Nähe zum Plangebiet bei Bauarbeiten darauf hinzuweisen, dass Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz und Umbauten daran grundsätzlich im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege Stuttgart anzuzeigen sind und einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Das Plangebiet liegt zudem im Bereich der mittelalterlichen Altstadt Brettens (Kulturdenkmal bzw. Prüffall nach § 2 DSchG - Etter der mittelalterlichen Stadt (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 99809737).

Sollten bei der Durchführung einer baulichen Maßnahme archäologische Funde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinden umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **8 Planverwirklichung und Kostenschätzung**

Die Infrastrukturversorgung erfolgt über die bestehenden örtlichen Netze.

Erschließungskosten entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht und die Durchführung einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen verwaltungsintern Kosten für die Beauftragung einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse einschließlich der Umsetzung einer CEF-Maßnahme sowie für die Erarbeitung dieser Bebauungsplanänderung.

Stadtentwicklung und Baurecht – Stadtentwicklung und –planung, Tobias Lott und Cornelia Hausner, Oktober 2022