

## Begründung

**zum Bebauungsplan „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hilda-straße“ und den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes, Gemarkung Bretten**

in der Fassung vom 24. JULI 2018

## Teil A - Planungsbericht

### I. Bebauungsplanung

#### 1. Plangebiet

##### 1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Osten der Kernstadt. Es umfasst das bestehende Quartier zwischen der Weißhofer Straße im Norden, der Georg-Wörner Straße im Osten, der Friedrichstraße im Süden und der Hildastraße im Westen. Die Weißhofer Straße sowie die Friedrichstraße werden als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen damit keine Lücken zwischen den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen „Weißhofer Straße“ im Norden und „Friedrichstraße“ im Süden entstehen.

##### 1.2 Gebietsgröße und Bestand

Bei dem 2,5 ha großen Gebiet handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes innerstädtisches Bestandsgebiet. Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist dieses als Mischgebiet dargestellt. Das Gebiet stellt bislang einen unbeplanten Innenbereich dar, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Im Plangebiet befinden sich derzeit 34 bebaute Grundstücke sowie ein unbebautes Grundstück, welches als Baulücke angesehen wird, Flurstück Nr. 7773/2. Im westlichen Innenbereich des Plangebietes befinden sich drei als private rückwärtige Grünflächen genutzte Grundstücke (Flurstücke Nrn. 7767, 7767/1 und 7769). Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht beabsichtigt diese einer Überbauung zuzuführen.

Die Baugrundstücke im Gebiet werden durch die jeweils angrenzenden Straßen (Weißhofer Straße, Georg-Wörner Straße, Friedrichstraße und Hildastraße) erschlossen. Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 2,5 ha bei einer unterstellten Nettobaufläche von ca. 1,98 ha und ist durch eine von Norden nach Süden abfallende Hanglage gekennzeichnet.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

Im Folgenden wird auf den Baubestand und die vorhandenen Strukturen der vier Straßenzüge näher eingegangen. Die Erläuterungen sind mit Bildmaterial und einem Übersichtsplan (Abb.1) versehen um die bestehende Bauweise, Denkmaleigenschaften und derzeitige Wohnnutzung im Plangebiet zu verdeutlichen.

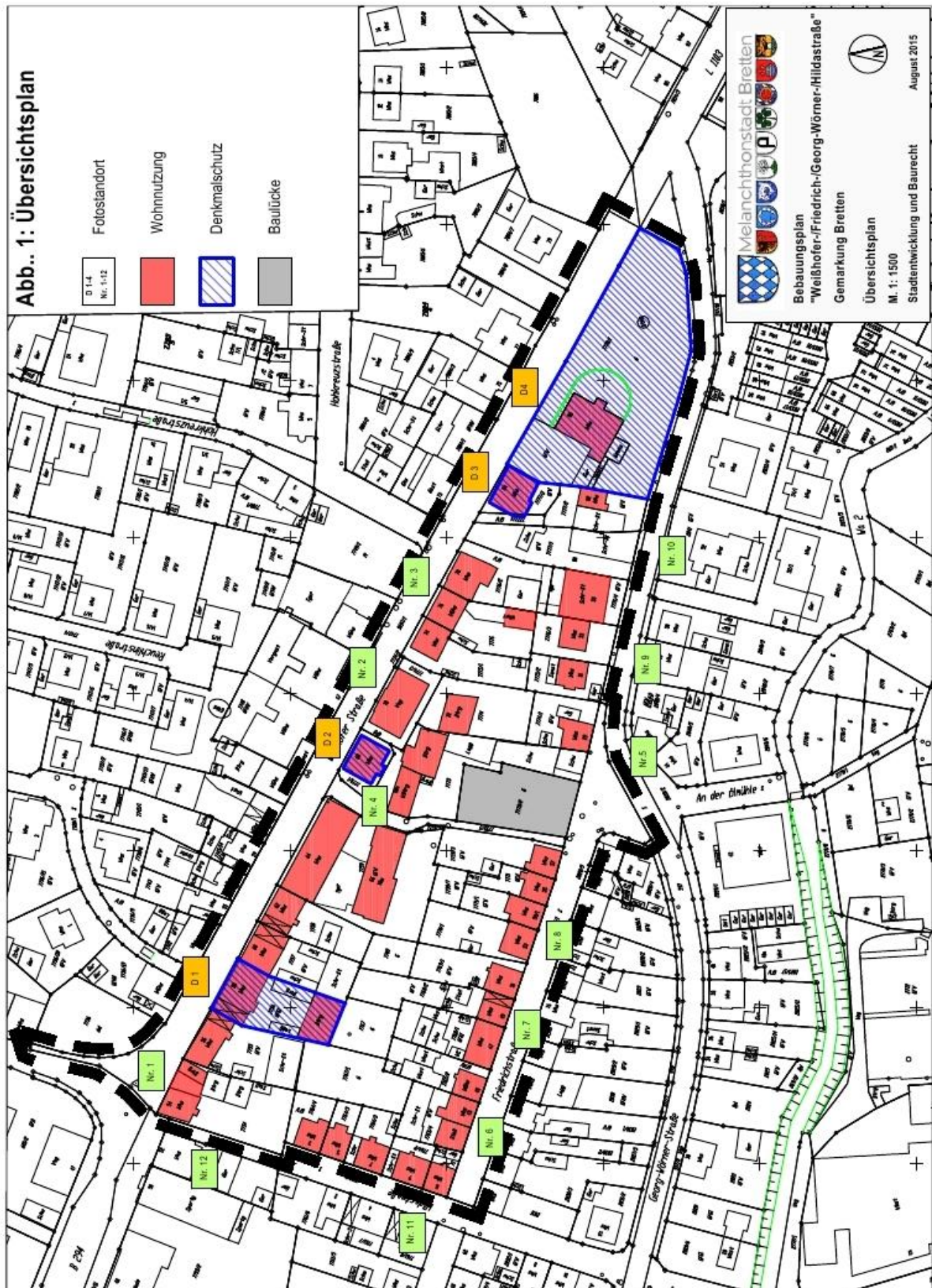


Abb.1: Übersichtsplan



### Weißhofer Straße:

Die Weißhofer Straße ist auf beiden Straßenseiten angebaut und als Tempo 50 Zone ausgewiesen. Die Verkehrsfläche wird beidseits je von einem Gehweg begleitet, der im Norden ca. 2 m und im Süden ca. 2,5 m breit ist. Im Kreuzungsbereich der Weißhofer Straße mit der Heilbronner Straße besteht eine kleine straßenbegleitende städtische Grünfläche (Verkehrsgrün). Entlang der vorhandenen Gehwege wird die Straße durch sieben Parkstände in Mischnutzung (Bewohnerparken und Kurzzeitparken) ergänzt. Teilweise besteht für diese auch ein eingeschränktes Halteverbot im Zeitraum 6-19 Uhr und 7-19 Uhr. Etwa in der Mitte der Weißhofer Straße auf Höhe der Hausnummer 68 besteht eine Querungshilfe in Form eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen).

Auf Höhe der Weißhofer Straße 64 verläuft das Grauffengänge als fußläufige Verbindung in Richtung Friedrichstraße 57, Flurstücke Nrn. 7759/4 und 7759/5 (siehe Nr. 4 i.V.m. Abb.: 1). Das Grauffengänge stellt eine das Plangebiet von Norden nach Süden durchlaufende Fußwegeverbindung dar. Diese fällt topografisch von der Weißhofer Straße auf das Niveau der Friedrichstraße ab. Der Weg verdankt seinen Namen dem auf den östlich angrenzenden Flurstücken ehemals ansässigen Brettener Maschinenfabrik Grauff. Der Weg diente in der Vergangenheit u.a. zur Erschließung der rückwärtig befindlichen Nebenanlagen (unterschiedliche Betriebsgebäude, Lager, Schuppen etc.).

Die Grundstücke in der Weißhofer Straße haben eine Größe von im Mittel ca. 692 m<sup>2</sup>. Sie sind mit der baulichen Hauptanlage im Durchschnitt zu ca. 161 m<sup>2</sup> überbaut, dies ergibt eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,27. Der südliche Straßenabschnitt ist vorwiegend mit dreigeschossigen Gebäuden in einer geschlossenen, abweichenden und offenen Bauweise bebaut. Die bestehenden Gebäude stammen aus sehr unterschiedlichen Zeitepochen (siehe Nrn. 1-3 und D1-4 i.V.m. Abb.: 1). Sie weisen daher sehr unterschiedliche Baustile auf. Die Stellung der baulichen Anlagen schließt unmittelbar an die Gehweghinterkante an und bildet somit überwiegend ein einheitliches Straßenbild in Form einer Bauflucht aus. Als Dachformen finden sich entlang der Weißhofer Straße vorwiegend Satteldächer wieder, diese werden ergänzt durch einige Walmdächer und Walmdachformen wie das Mansard- und Zeltdach.

**Nr. 1:** Weißhofer Straße 54 - 64  
geschlossene Bauweise



**Nr. 2:** Weißhofer Straße 70 - 68  
abweichende Bauweise



Eine Ausnahme von den vorwiegend geneigten Dächern bilden die Flachdächer (flachgeneigte Pultdächer) der zuletzt gebauten Mehrfamilienhäuser Weißhofer Straße Nrn. 64 und 66. Dachaufbauten wie bspw. Giebelgauben, Schleppgauben und Zwerchhäuser prägen das Straßenbild der Weißhofer Straße mit.

Die Gebäude entlang der Weißhofer Straße dienen vorwiegend dem Wohnzweck, werden jedoch vielfältig durch gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Geschäfts- und Bürogebäude, eine Schank- und Speisewirtschaft, eine Einrichtung der öffentlichen Verwaltung sowie eine Möbelschreinerei (Holzverarbeitung) ergänzt. Die Betriebe, Einrichtungen und gewerblichen Nutzungen sind dabei überwiegend in den Erdgeschosszonen der Gebäude und vereinzelt im rückwärtigen Grundstücksbereich untergebracht.

**Nr. 3:** Weißhofer Straße 74 - 78  
abweichende Bauweise



**Nr. 4:** städtische Fußwegeverbindung  
„Grauffengänge“; links Weißhofer Straße  
68a; rechts Weißhofer Straße 66; beide  
Objekte befinden sich in 2. Reihe



Die Grundstücke entlang der Weißhofer Straße weisen im rückwärtigen Grundstücksbereich teils aufgrund vorangegangener baulicher Nutzungen (Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft) eine zusätzliche Überbauung mit Nebenanlagen in Form von Scheunen, Schuppen, Stall-, Lager-, Werkstatt- und Betriebsgebäude auf. In mehreren Fällen wurden bereits rückwärtig bestehende Betriebsgebäude bzw. Werkstattgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Im Fall Weißhofer Straße 66 wurde in jüngster Vergangenheit eine bereits bestehende benachbarte Wohnnutzung in zweiter Reihe (Weißhofer Straße 68a) für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses in zweiter Reihe als Beurteilungsmaßstab herangezogen (siehe Nr. 4 i.V.m. Abb.: 1).

Heute finden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich vor allem auch Stellplatzanlagen in Form von offenen Stellplätzen, Garagen, Carports sowie Tiefgaragen wieder.

Gärten oder private Grünflächen sind nur in sehr geringer Anzahl im rückwärtigen Grundstücksbereich vorzufinden. Entlang der Weißhofer Straße befinden sich zudem vier unbewegliche Bau- und Kunstdenkmale, die in der Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg geführt werden. Die genaue Lage der Bau- und Kunstdenkmale kann anhand der Bilder D1-D4 i.V.m. dem Übersichtsplan Abb.1 nachvollzogen werden. Bei den Denkmalen handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Objekte:

**D1:** Weißhofer Straße 58  
Flurstück Nr. 7756

Ehem. Korkfabrik, Fabrikantenwohnhaus und Produktionsgebäude (Sachgesamtheit); zweigeschossige Anlage aus straßenseitigem Torfahrthaus, rückwärtigen Ökonomiegebäuden und kleinem Hof (die Ökonomie ursprünglich eine Dreiflügelanlage), Mitte 19 Jh. in klassizistischen Formen errichtet, im Hauptbau hochwertige Ausstattung des Späthistorismus (Schnitzwerk, Deckenmalerei, Wandkacheln, Täfer etc.) – Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg/Landesamt für Denkmalpflege (Stand: 13.02.2015)





**D2: Weißhofer Straße 68**  
Flurstück Nr. 7773

Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau unter Mansarddach mit straßenseitigem Zwerchhaus, um 1915 errichtet, ornamentierter Eckerker, überdachter Haupteingang von der Seite, orig. Haustür, Dienstboteneingang auf der Rückseite – Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg / Landesamt für Denkmalpflege (Stand: 13.02.2015)



**D3: Weißhofer Straße 84**  
Flurstücke Nrn. 7777/3 u. 7777/4

Wohnhaus mit Torweg, 1903 (bez.) in neugotischen und Jugendstilformen errichtet, repräsentativer traufständiger Sandsteinbau mit zentralem Zwerchhaus und zweigeschossigem Schmuckerker, in der Hauptfront vier farbige Wappenschilder angebracht, in der westl. Stirnwand gemeißeltes Wappen eingelassen, Erschließung von der Seite – Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg / Landesamt für Denkmalpflege (Stand: 13.02.2015)



**D4: Weißhofer Straße 86**  
Flurstück Nr. 7778/1

Ehem. Villa Schmidt mit Garten und Einfriedung (Sachgesamtheit), Ende des 19. Jh. für die Fabrikantenfamilie Schmidt (Kühlgerätehersteller) im Stil der Neurenaissance errichtet, repräsentativer, über hohem Sockel zweigeschossiger Massivbau mit viergeschossigem Turm und Belvedere-Plattform auf dem Dach, auf den roten Verblendklinkern reiche Sandsteingliederung aus Eckbändern, Gesimsen, Konsolen und alternierenden Fensterverdachungen – Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg / Landesamt für Denkmalpflege (Stand: 13.02.2015)



Die Friedrichstraße ist auf beiden Straßenseiten angebaut. Die Verkehrsfläche führt beidseits je einen straßenbegleitenden Gehweg, der in einer Breite zwischen ca. 1 – 2 m verläuft. Die Friedrichstraße ist als Tempo 30 Zone ausgewiesen. Der nördliche Straßenabschnitt ist mit einem eingeschränkten Halteverbot versehen. Im südlichen Straßenabschnitt ist das Parken mit Anwohnerparkschein gestattet.

Auf Höhe der Friedrichstraße 57 verläuft das Grauffengänge als fußläufige Verbindung in Richtung Weißhofer Straße 64, Flurstücke Nrn. 7759/5 und 7759/5.

Im Einmündungsbereich der Georg-Wörner-Straße in die Friedrichstraße befinden sich drei kleine städtische straßenbegleitende Grünflächen / Verkehrsgrün (siehe Nr. 5 i.V.m. Abb.: 1), die mit einem Baum und einigen Sträuchern bepflanzt sind. Zwischen den Grünflächen verläuft eine Zufahrt mit versickerungsfähigem Belag zum Schuppen auf Flurstück Nr. 7773, welcher als Stellplatzüberdachung genutzt wird. Weiterhin besteht i.V.m. dem Verkehrsgrün ein Sammelcontainer für Altkleider vom Deutschen Roten Kreuz (Versorgungsanlage).

Zwischen dem Grauffengänge sowie dem Wohnhaus Georg-Wörner-Straße 29 befindet sich ein unbebautes, Flurstück Nr. 7773/2, welches aus städtebaulicher Sicht als eine Baulücke angesehen wird.

Die Grundstücke in der Friedrichstraße haben eine durchschnittliche Größe von 407 m<sup>2</sup>. Sie sind mit der baulichen Hauptanlage im Mittel zu ca. 96 m<sup>2</sup> überbaut, daraus ergibt sich rein rechnerisch eine GRZ von ca. 0,24. Die Bauweise sowie das Maß der baulichen Nutzung in der Friedrichstraße besteht aus 2 ½ geschossigen Wohngebäuden, die in einer abweichenden Bauweise errichtet wurden (siehe Nrn. 6 – 8 i.V.m. Abb.: 1). Die Gebäude wurden in diesem Straßenzug teils ohne seitlichen Grenzabstand (ein- bzw. beidseitig auf den seitlichen Grundstücksgrenzen) errichtet.

**Nr. 5:** städtische Grünflächen und Versorgungseinrichtung (Altkleidercontainer)



**Nr. 6:** Friedrichstraße 43-45 abweichende Bauweise



**Nr. 7:** Friedrichstraße 51-51 abweichende Bauweise



**Nr. 8:** Friedrichstraße 53-57 abweichende Bauweise





Die Wohngebäude in der Friedrichstraße grenzen mit der jeweiligen Hausfront unmittelbar an die Gehweghinterkante an, sodass auch in der Friedrichstraße die bestehenden Wohngebäude eine straßenseitige Bauflucht ausbilden. Die vorherrschende Dachform in der Friedrichstraße stellt das Satteldach dar. Das Straßenbild wird zudem durch Dachaufbauten wie Walm-, Schlepp- und Giebelgauben geprägt.

Die Art der baulichen Nutzung liegt schwerpunktmäßig auf der Wohnnutzung, diese wird derzeit lediglich durch ein Kosmetikstudio ergänzt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich des nördlichen Abschnitts der Friedrichstraße sind einige Nebengebäude wie Schuppen, Ställe, Scheunen, Werkstätten sowie Garagen und Carports angeordnet. Rückwärtig besitzen die Grundstücke in der Friedrichstraße zudem kleinere private Gärten bzw. Grünflächen.

#### Georg-Wörner-Straße:

Die Georg-Wörner-Straße ist auf beiden Straßenseiten angebaut. Die Straßenverkehrsfläche fällt nicht in den Geltungsbereich des Plangebietes.

Die Grundstücke im Plangebiet, die an die Georg-Wörner-Straße anschließen, haben eine durchschnittliche Größe von 331,5 m<sup>2</sup>. Sie sind mit der baulichen Hauptanlage im Mittel zu 124 m<sup>2</sup> überbaut. Hieraus ergibt sich eine GRZ von 0,37.

Das Maß der baulichen Nutzung reicht von zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit aufgesetztem Staffelgeschoss. Als Bauweise kommt vorwiegend die abweichende Bauweise zur Geltung. Als Dachformen bestehen Sattel- und Walmdächer. Dachaufbauten wie Schleppgauben, Gegengiebel und Zwerchhaus gehören zum Straßenbild. Eine Ausnahme von der vorherrschenden Bebauung stellt der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit flachgeneigtem Pultdach dar (siehe Nr. 9 i.V.m. Abb.: 1). Das bereits ausgeführte Bauvorhaben fügt sich nicht sonderlich gut in die Eigenart der näheren Umgebung ein, war jedoch auf der Grundlage des § 34 BauGB letztlich zuzulassen. Als Bezugshöhe für den Neubau diente die Firsthöhe eines benachbarten landwirtschaftlichen Gebäudes.

Die Mehrzahl der Gebäude im Straßenzug liegt im Mittel um ca. 6 m von der Gehweghinterkante zurückgesetzt, sodass hier sog. Hausvorzonen entstanden sind.

Als Art der baulichen Nutzung dominiert in dem Straßenzug die Wohnnutzung. Nebenanlagen finden sich auf den Grundstücken in Form von Garagen und Schuppen wieder. Weiterhin bestehen in dem Bereich einige ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die von der Weißhofer Straße erschlossen werden. Die Gebäude sind jedoch so weit von der Weißhofer Straße zurückgesetzt angeordnet, dass sie mit den im Bereich der Georg-Wörner-Straße bestehenden Wohngebäuden in Erscheinung treten (siehe Nr. 10 i.V.m. Abb.: 1). Die Grundstücke besitzen rückwärtig teils kleine private Gärten bzw. Grünflächen.

**Nr. 9:** Georg-Wörner-Straße 31, 33 und 35  
abweichende Bauweise



**Nr. 10:** Georg-Wörner-Straße  
landwirtschaftliche Gebäude mit Wohnhaus  
Weißhofer Straße 82 (Rückansicht)



Hildastraße:

Die Hildastraße ist auf beiden Straßenseiten bebaut. Die Verkehrsfläche der Hildastraße fällt nicht in den Geltungsbereich des Plangebietes.

Die Grundstücke im Plangebiet, die an die Hildastraße anschließen, haben eine durchschnittliche Größe von 187,6 m<sup>2</sup>. Sie sind mit der baulichen Hauptanlage im Mittel zu ca. 99,2 m<sup>2</sup> überbaut. Hieraus ergibt sich eine GRZ von 0,53.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zudem durch eine 1 ½ - 2 geschossige Bebauung gekennzeichnet. Die Gebäude sind in einer geschlossenen Bauweise errichtet worden (siehe Nr.11 i.V.m. Abb.: 1).

**Nr. 11:** Hildastraße 11-3  
geschlossene Bauweise



**Nr. 12:** Hildastraße –Weißhofer Straße 54  
(Rückansicht)  
Holzverarbeitender Betrieb (Gemengelage)



Die vorherrschende Dachform in dem Straßenzug stellt das Satteldach dar. Weiterhin besteht auf der Ecke Hildastraße-Friedrichstraße ein Walmdach. Dachaufbauten wie Schlepp- und Giebelgauben gehören zum Straßenbild.

Die bestehenden Wohngebäude grenzen mit ihrer Fassade unmittelbar an die Gehweghinterkante und bilden eine straßenseitige Bauflucht.

Als Art der baulichen Nutzung dominiert im Straßenzug die Wohnnutzung. Als Besonderheit besteht jedoch auf dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Weißhofer Straße 54) bebauten Grundstück, welches als Eckgrundstück an die Weißhofer Straße sowie an die Hildastraße anschließt, rückwärtig die Werkstatt einer Möbelschreinerei (siehe Nr. 12 i.V.m. Abb.: 1).

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen bestehen vereinzelt Nebenanlagen und überdachte Stellplatzanlagen.

Die Flurstücke Nrn. 7764/3, 7764/4 und 7764/5 schließen rückwärtig an unbebaute und als private Grünflächen genutzte Grundstücke an. Zudem weisen die bebauten Grundstücke entlang der Hildastraße zum Teil rückwärtig kleine private Gärten bzw. Grünflächen auf.

### 1.3 Geltungsbereich

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

### 1.4 Verfahren

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren zur Aufstellung gelangen kann.



Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 2,5 ha bei einer unterstellten Nettobaufläche von ca. 1,98 ha und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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 Baden-Württemberg sind erfüllt. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB samt Umweltbericht und das Monitoring entfallen somit.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Das Gebiet zwischen Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner- und Hildastraße stellt sich bislang als unbeplanter Innenbereich dar, in dem Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. In jüngster Vergangenheit wurden einzelne Bauanträge für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen gestellt sowie für neue Bauvorhaben. Es wurden aber auch für Abbruchvorhaben und anschließende komplette Neubauten Bauanträge gestellt, bei deren Beurteilung sich gezeigt hat, dass auf der Grundlage des § 34 BauGB diese Bauvorhaben zugelassen werden mussten. Sie fügen sich zwar nach Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die Gebietsstruktur ein, zur Einflussnahme auf die Kubatur und Gestaltung der Gebäude fehlen bislang jedoch weitgehende Regelungen, insbesondere Regelungen in Form von örtlichen Bauvorschriften. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll nun für den im beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellten Planbereich ein qualifizierter Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt werden, dessen Satzung konkrete planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften enthält, die für Bürger, Architekten und Investoren verbindlich einzuhalten sind.

Neben örtlichen Bauvorschriften sollen u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise und die Höhe der baulichen Anlagen gebietsverträglich festgeschrieben werden, da ansonsten damit zu rechnen ist, dass sich der Gebietscharakter im Laufe der Zeit deutlich verändert und jedes weitere nach § 34 BauGB genehmigte und eventuell „überzogene“ Bauvorhaben als neues Referenzobjekt für zukünftige Bauvorhaben herangezogen werden kann.

Die Bewohnerstruktur für das Gebiet „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße,“ stellt sich derzeit wie folgt dar:

Mit Stand 31.12.2014 wohnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße“ 203 Personen verteilt auf 111 Haushalte. Im Durchschnitt wohnten somit zum Zeitpunkt der Erhebung ca. 1,8 Personen (P.) je Haushalt (HH) verteilt auf 34 Gebäude, welche überwiegend der Wohnnutzung dienen. Betrachtet man die Situation bezogen auf die jeweiligen Straßenzüge differenziert, ergibt sich folgende Verteilung:

- Weißhofer Straße: 126 P. verteilt auf 77 HH = 1,6 P./HH
- Friedrichstraße: 45 P. verteilt auf 17 HH = 2,6 P./HH
- Georg-Wörner-Straße: 22 P. verteilt auf 12 HH = 1,8 P./HH
- Hildastraße: 10 P. verteilt auf 5 HH = 2 P./HH

Der Anteil an 1-2 Personenhaushalten ist dabei im gesamten Gebiet dominant und liegt derzeit bei ca. 85 %. Auf einer Fläche von 2,5 ha, davon ca. 1,98 ha Nettobauland, wohnen gegenwärtig ca. 102,5 EW/ha (Nettobauland). Die durchschnittliche Altersstruktur im Plangebiet lag zum Zeitpunkt der Erhebung bei ca. 41 Jahren. Der Anteil an Kindern im Alter

bis zu 10 Jahren lag bei etwa 15,3 % und der Anteil an Personen mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft bei ca. 36 %.

Entsprechend dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist für die Brettener Kernstadt eine Siedlungsdichte von 80 EW/ha anzustreben. Dieses Ziel wird im Plangebiet gegenwärtig mit 102,5 EW/ha übertroffen (Stand 31.12.2014).

Der Bebauungsplan verfolgt die nachfolgend genannten Ziele:

Durch den Bebauungsplan sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung verbindlich geregelt und an die heutigen und die zu erwartenden Anforderungen an das Plangebiet angepasst werden.

Bei der Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung spielten zum einen die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen und ihre derzeitige Nutzung sowie die vorhandenen Grundflächenzahlen und Geschossigkeiten i.V.m. Wand- und Firsthöhen eine wichtige Rolle. Weiterhin wurde das Vorgehen zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung in den angrenzenden Bebauungsplänen „Weißhofer Straße“ und „Friedrichstraße“ untersucht, da sich diese in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem Plangebiet befinden (Straßen- und Ortsbild).

Die Festsetzung der Baugebietstypen Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) wird anhand der vorhandenen Nutzungen getroffen und entspricht mit ihrer grundsätzlichen Systematik den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen „Weißhofer Straße“ und „Friedrichstraße“, sodass entlang der Weißhofer Straße ein MI und entlang der übrigen Bereiche ein WA festgesetzt wird.

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet insofern eingeschränkt, dass die störungsanfälligen und flächenintensiven Nutzungen sowie Nutzungen, für die kein Bedarf im Plangebiet erkennbar ist, ausgeschlossen werden, dies stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

- Für die Grundstücke mit Erschließung über die Weißhofer Straße wird ein 15 m – 40 m tiefer Bereich als Mischgebiet (MI) festgesetzt.  
Im Mischgebiet sind neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1-5 BauNVO auch ergänzend Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.  
Ausgeschlossen werden im MI Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5-8 BauNVO. Zudem werden auch die ausnahmsweise nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Ein Allgemeines Wohngebiet wird für die Grundstücke mit der Erschließung über die Friedrichstraße, Georg-Wörner-Straße und Hildastraße sowie in zweiter Reihe zur Weißhofer Straße festgesetzt.  
Im gesamten WA werden aufgrund der so gut wie ausschließlich heutigen vorgefundenen Wohnnutzung die flächenintensiven und störungsanfälligen Nutzungen sowie Nutzungen, für die auch zukünftig kein Bedarf im Plangebiet erkennbar ist, ausgeschlossen.  
Zulässig sind im WA Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 1-3 BauNVO. Unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind auch die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Ergänzend sind in den Gebäuden auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.



Ausgeschlossen werden im Allgemeinen Wohngebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke. Weiterhin werden im WA unter den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn.1 und 3-5 BauNVO ausgeschlossen, dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit Bezug auf den vorhandenen Bestand festgesetzt, wobei auch Möglichkeiten einer sensiblen Nachverdichtung eröffnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und GFZ i.V.m. Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Dieses Vorgehen rührt aus dem Bestand der in unterschiedlichen zeitlichen Epochen und Baustilen errichteten baulichen Anlagen und der damit einhergehenden unterschiedlichen Geschosshöhen und Geschossigkeit her.

Im Plangebiet wird ein Bereich WA 6 in Form von überbaubaren Flächen zur städtebaulich geordneten Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung bereitgestellt. Diese Flächen werden durch Baugrenzen, in zweiter Reihe zur Weißhofer Straße gelegen, festgesetzt. In diesem Bereich können bauliche Anlagen zu den in 1. Reihe zur Weißhofer Straße bestehenden baulichen Anlagen im Maß der baulichen Nutzung nach- und untergeordnet in einer abweichenden Bauweise errichtet werden. Zusätzlich können in diesem Bereich bestehende Nebenanlagen zum Wohnzweck umgenutzt werden. Diese Festsetzung resultiert aus den bereits bestehenden Wohngebäuden in zweiter Reihe zur Weißhofer Straße als auch bereits mehrfach im Gebiet in zweiter Reihe liegenden und zum Wohnzweck umgenutzten Nebenanlagen.

Die festgesetzte Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche leiten sich unmittelbar von den zum Zeitpunkt der Aufstellung bestehenden baulichen Anlagen ab. Die im Rechtsplan dargestellte überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Da in den vier Straßenzügen im Plangebiet in der Vergangenheit überwiegend bauliche Hauptanlagen im unmittelbaren Anschluss an die Gehweghinterkante errichtet wurden und somit Baufluchten ausbilden, wurde in diesen Bereichen durch eine Baulinie die Bauflucht für das Einfügen künftiger Bauvorhaben gesichert.

Die Bauweise wird als geschlossene und abweichende Bauweise entsprechend der Eintragungen im Rechtsplan festgesetzt. In den Bereichen, in denen eine abweichende Bauweise a<sub>1</sub> festgesetzt wird, kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein- bzw. beidseits auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden, soweit dies baurechtlich zulässig ist, dies soll bedeuten, solange bezüglich vorhandener Bauten keine nachbarschützenden bzw. öffentlichen Belange entgegenstehen. In Bereichen, in denen die abweichende Bauweise a<sub>2</sub> festgesetzt ist, darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. Diese Festsetzung begründet sich dadurch, dass in diesen Bereichen keine Orientierung an vorhandenen Bestandsgebäuden möglich ist und trotzdem eine Grenzbebauung ermöglicht werden soll, um sinnvolle Gebäudeeinheiten bilden zu können, die das vorhandene Grundstück optimal ausnutzen.

Die Firstrichtung bzw. der Firstverlauf wird im Bebauungsplan parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße und damit entsprechend der bestehenden Firstverläufe, insbesondere in Bereichen, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden, angepasst und festgesetzt.

Die Grundstücke im Plangebiet stellen sich zum Teil als stark überbaut dar, jedoch befinden sich im Innenbereich des Gebietes einige als Grün- bzw. Gartenflächen genutzte Grundstücke. Aus städtebaulicher Sicht eignen sich diese nicht für eine Nachverdichtung. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es daher, die wenigen rückwärtigen unbebauten Bereiche als private Grünflächen zu schützen und dementsprechend festzusetzen. Hierdurch wird das innerstädtische Kleinklima vor Ort nicht verschlechtert bzw. kann es aufrechterhalten werden. Die Durchlüftungsmöglichkeiten für das Quartier werden hierdurch gefördert.

Durch den Erlass örtlicher Bauvorschriften soll orientiert am derzeitigen Baubestand vor allem die Gestaltung und das Einfügen künftiger Baukörper erreicht werden. Dachformen und Dachneigungen werden hierzu am Bestand abgeleitet und entsprechend festgesetzt. Flachgeneigte Pultdächer bzw. Flachdächer werden als Hauptdachform in Bereichen, die unmittelbar an der Erschließungsstraße liegen, überwiegend ausgeschlossen. Weiterhin wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dachreitern geregelt. An der Georg-Wörner-Straße sollen Flachdächer zukünftig möglich sein, da in diesem Bereich ohnehin keine einheitlichen Dachformen vorhanden sind, die das Straßenbild prägen.

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen können An- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten in 2. Reihe zur Weißhofer Straße mit einem Flachdach bzw. flachgeneigtem Pultdach errichtet werden. Die Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Flachdächern wird lediglich in nach- bzw. untergeordneten Bereichen ermöglicht, in denen Flachdächer das vorhandene Straßenbild nicht negativ beeinträchtigen.

Der Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken, Einfriedungen, Geländeänderungen und die Zulässigkeit von Werbeanlagen werden erstmals eindeutig geregelt und festgesetzt. Durch die örtlichen Bauvorschriften wird in Verbindung mit den Bebauungsplanvorschriften insgesamt das Einfügen künftiger Bauvorhaben in den Bestand sichergestellt.

Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung unterschiedliche Aspekte der Planung miteinander in Einklang zu bringen und soll gleichwohl zum Anstoß einer sensiblen städtebaulichen Steuerung, Weiterentwicklung und Nachverdichtung des innerstädtischen Quartiers beitragen.

Der Bebauungsplan strebt somit einen Mittelweg zwischen folgenden Aspekten der Planung an:

- Sicherung des Gebietscharakters
- Einfügen künftiger Bauvorhaben in den Bestand
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Anstreben einer dem Wohnzweck verträglichen Nutzungsmischung
- Umnutzung von Nebengebäuden zum Wohnzweck
- Schaffung städtebaulich geordneter Bereiche zur Nachverdichtung
- Erhalt von privaten Grünflächen im Innenbereich

### **3. Übergeordnete Planungen**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim 2005 ist die 2,5 ha große Fläche als Mischgebiet (gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen. Die Fläche erstreckt sich zwischen der „Weißhofer Straße“ im Norden, der Friedrichstraße im Süden, der Georg-Wörner-Straße im Osten und der Hildastraße im Westen. Von Nord nach Süd hat die Fläche eine max. Ausdehnung von ca. 150 m und von West nach Ost hat sie eine max. Ausdehnung von ca. 322 m.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die Bestandsaufnahme zeigte eine überwiegende Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die in Teilen von den Vorgaben des Flächennutzungsplans abweicht. Während die Bebauung entlang der Weißhofer Straße durch eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen geprägt ist und damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, stellt sich der südliche Bereich des Plangebiets als Wohngebiet dar. Daher wird dieser Bereich im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan wird im weiteren Verfahren der aktuellen Bestandssituation angepasst. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Jedoch darf die geordnete städ-



tebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die betreffende Fläche wird von einer bestehenden gemischten Baufläche zu einer bestehenden Wohnbaufläche abgeändert.

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

Sonstige übergeordnete Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanung nicht entgegen.

## **4. Inhalt der Planung**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung / Infrastruktur**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits vollständig erschlossenes innerstädtisches Bestandsgebiet. Es wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Bereiche unterteilt, die als Mischgebiet sowie als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Die angestrebte Nutzungsmischung soll dabei das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Bereiche, die als Mischgebiet ausgewiesen sind, finden sich alle samt entlang der Weißhofer Straße wieder, die übrigen Bereiche werden entsprechend der Eintragungen im Rechtsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In den einzelnen Straßenzügen sind derzeit sehr unterschiedliche Bauweisen zu finden, daher wird vom Baubestand abgeleitet die Festsetzung einer geschlossenen- und abweichenden Bauweise, entsprechend der Eintragungen im Rechtsplan, vorgenommen.

Da sich die Grundstücksgößen und der Grad der Überbauung der Grundstücke bezogen auf die vier Straßenzüge im Plangebiet sehr unterschiedlich darstellen, werden für die beiden Baugebietstypen Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet die GRZ und GFZ in Anlehnung an den Bestand und sensibler Weiterentwicklungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen gemäß § 17 BauNVO und in Anbetracht der bestehenden tatsächlich ausgeführten GRZ der baulichen Anlagen im Plangebiet festgesetzt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Grundstücke der Weißhofer Straße wird eine Möglichkeit der Nachverdichtung bzw. Umnutzung zum Wohnzweck durch Festsetzung überbaubarer Flächen in Form von vier grundstücksübergreifenden Zeilen (Baufenstern) geschaffen. An der Georg-Wörner-Straße, im Bereich WA 1, ist die Schaffung einer modernen Insel vorgesehen.

Das Gebiet weist überwiegend positive Rahmenbedingungen wie eine innenstadtnahe Lage und die Nähe zu diversen Infrastruktureinrichtungen (Stadtparkhalle, Hebelschule, Melanchthongymnasium, Polizeidienststelle, Feuerwehr, Arbeitsamt Bretten, Kindergarten, Altenheim, Gemeindehaus, Stadtpark, Behindertenwerkstatt, Hallenbad und Freizeitbad sowie Friedhof mit Rosengarten) auf.

### **4.2 Alternativen**

Als Alternative zum vorliegenden Konzept der Bebauungsplanung „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße“ besteht die Möglichkeit, Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin auf der Grundlage von § 34 BauGB zu genehmigen. Dies ist jedoch zukünftig ausdrücklich nicht gewünscht. Es bestünde hierdurch die Gefahr, dass sich der Charakter des Gebietes durch jedes weitere nach § 34 BauGB beantragte Bauvorhaben bei Fehlen örtlicher Bauvorschriften sowie ohne die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem derzeitigen Baubestand deutlich verändert, dies haben insbesondere der Neubau Weißhofer Straße 64 und 66 sowie Georg-Wörner-Straße 35 in jüngster Vergangenheit gezeigt.

### 4.3 Voraussichtliche Wirkungen

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden oder zulässig waren. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Die kleinen vorhandenen straßenbegleitenden städtischen Grünflächen bleiben weiterhin bestehen und durch das Bebauungsplanverfahren unberührt. Die im Innenbereich des Gebietes liegenden als Grün- bzw. Gartenflächen genutzten unbebauten Grundstücke werden als private Grünflächen festgesetzt. Hierdurch wird das innerstädtische Kleinklima vor Ort nicht verschlechtert bzw. kann es aufrechterhalten werden. Die Durchlüftungsmöglichkeiten für das Quartier werden hierdurch gefördert.

Für die an den Bebauungsplan angrenzenden innerstädtischen Bereiche ist künftig nicht mit einer Mehrbelastung durch die im Plangebiet als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche zu rechnen.

Der südliche Abschnitt des Plangebietes, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, soll entsprechend der vorhandenen als auch der angrenzenden Nutzung weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen.

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets hingegen wird als Mischgebiet, entsprechend der vorgefundenen Nutzung sowie der Ausweisung im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim 2005, festgesetzt. Hier liegt der Schwerpunkt der Nutzung auf Wohnen in Verbindung mit der Unterbringung von Einzelhandel und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### 4.4 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im nördlichen Abschnitt, in den Bereichen MI 1-6, als ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

In den Bereichen MI 1-6 sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1-5 BauNVO sowie Räume für die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig.

Ausgeschlossen werden im Mischgebiet MI die Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 BauNVO und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Dieses Vorgehen liegt begründet im Ausschluss von störungsanfälligen und flächenintensiven Nutzungen, insb. bezogen auf den erhöhten Stellplatznachweis und das dadurch zu erwartende Verkehrsaufkommen. Weiterhin werden Nutzungen, für die auch zukünftig kein Bedarf im Plangebiet gesehen wird, ausgeschlossen. Der Ausschluss geschieht mit der Zielsetzung, eine geordnete städtebauliche Entwicklung voranzutreiben und aufeinander abgestimmte Arten der baulichen Nutzungen entsprechend der derzeitigen und zu erwartenden baulichen Nutzung festzulegen.

Im südlichen Abschnitt des Plangebiets, in den Bereichen WA 1-6, wird entsprechend der Eintragungen im Rechtsplan ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzung als WA geschieht aufgrund der real vorgefundenen Nutzung, welche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes durch eine überwiegend vorhandene Wohnnutzung geprägt wird. Zudem wird hiermit auf das als WA ausgewiesene Baugebiet im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Friedrichstraße“ Bezug genommen. Hier sind weitere erwünschte mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Somit kann im Übergang zum Mischgebiet z.B. die Ansiedlung eines Nagelstudios oder eines Versicherungsbüros ermöglicht werden.

Im WA 1-6 sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Unter den ausnahmsweise



zulässigen Nutzungen sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht störenden Gewerbebetriebe aus den zuvor genannten Gründen zulässig.

Ausgeschlossen werden im WA 1-6 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Von den sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 3-5 BauNVO ausgeschlossen. Der Ausschluss der genannten Nutzungen liegt ebenfalls begründet im Ausschluss von störungsanfälligen und flächenintensiven Nutzungen, dies bezieht sich u.a. auf den erhöhten Stellplatznachweis und das dadurch zu erwartende Verkehrsaufkommen. Weiterhin werden Nutzungen, für die kein Bedarf im Plangebiet gesehen wird, ausgeschlossen. Die Art der baulichen Nutzung wurde somit entsprechend an heutige und die zu erwartenden Anforderungen an das Plangebiet angepasst.

#### **4.5 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen wurde zunächst im Rahmen der Bestandsaufnahme die Grundflächenzahl (GRZ) der vorhandenen Gebäude bezogen auf die mit ihnen bebauten Grundstücke ermittelt. Gleichzeitig wurden zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse im Plangebiet ermittelt. Das Gebiet stellt sich anhand der durchgeführten Bestandsaufnahme abgestellt auf die oben genannten Kennwerte als äußerst heterogen dar.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße“ durch die Festsetzung von GRZ und GFZ i.V.m. Wand- und Firsthöhen geregelt.

In dem Teil des Plangebietes, der als MI ausgewiesen ist (bis auf die denkmalgeschützte ehem. Villa Schmidt), wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

In den in zweiter Reihe zur Weißhofer Straße anschließenden überbaubaren Grundstücksflächen des WA 6 wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,0 begrenzt. Die Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung von der in erster Reihe gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen zu den in zweiter Reihe gelegenen Bereichen geschieht, um die Grundflächen und Kubaturen der baulichen Anlagen i.V.m. den festgesetzten Wand- und Firsthöhen der in erster Reihe liegenden überbaubaren Grundstücksflächen nachzuordnen.

Im Bereich MI 5 ist eine Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 1,2 festgesetzt. Dieses Vorgehen ist aufgrund der derzeit überbauten Grundstücksfläche in diesem Bereich erforderlich, sodass sich diese Festsetzung aus dem Bestand ergibt. Im Bereich WA 1 ist eine Überschreitung der GRZ 2 mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Dadurch werden für den dichten Bereich Spielräume bei der Schaffung von weiteren Stellplätzen eröffnet.

Für das Grundstück Weißhofer Straße 86 (Bau- und Kulturdenkmal) wird aufgrund der sehr geringen Überbauung ein MI mit einer entsprechend niedrigen GRZ von 0,2 und GFZ von 0,5 festgesetzt.

Für die übrigen Bereiche im Plangebiet (WA 3 - WA 5), welche an die Friedrichstraße, Georg-Wörner-Straße und Hildastraße anschließen, wird ein WA ausgewiesen. In diesen WA-Bereichen wird die GRZ mit 0,4 und GFZ mit 1,0 i.V.m. Wand- und Firsthöhen und in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Insgesamt können anhand der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ausreichend große Gebäude für die beabsichtigte bauliche Dichte im innerstädtischen Quartier „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße errichtet werden.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sind die unterschiedlich überbauten Verhältnisse der Grundstücke im Plangebiet weitestgehend berücksichtigt und entsprechend gewürdigt worden. Die Bewahrung des städtebaulichen Charakters des innerstädtischen Quartiers und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellten hierfür ein Oberziel dar.

Aufgrund der in teils unterschiedlichen Baustilen und –epochen errichteten Gebäude und der sehr unterschiedlichen Geschosshöhen und Geschossigkeit wird auf die Festsetzung einer Anzahl zulässiger Vollgeschosse verzichtet.

#### **4.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird anhand der vorgefundenen Bauweisen eine Einteilung in Bereiche vorgenommen, die als offene, geschlossene und als abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Entlang der Weißhofer Straße besteht ein weitläufiger Bereich (ca. 115 m), der in einer geschlossenen Bauweise errichtet wurde und in dem die baulichen Hauptanlagen direkt an die Gehweghinterkante anschließen (siehe Nr. 1 i.V.m. Abb.1). In Fortsetzung hieran in Richtung Osten schließen drei weitere Bereiche an, die eine abweichende Bauweise aufweisen. In den Bereichen mit einer abweichenden Bauweise wurden die baulichen Hauptanlagen teils ein- als auch beidseits auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und im unmittelbaren Anschluss an die Gehweghinterkante gebaut, u.a. wurden hier auch Gebäude mit geringeren Tiefen der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung § 6 Abs. 3 errichtet (siehe Nrn. 2 und 3 und D3 i.V.m. Abb.1). Das Grundstück Weißhofer Straße 86 wurde hingegen in einer offenen Bauweise mit einem freistehenden Einzelhaus (ehem. Villa Schmidt) bebaut, welches als Solitär die Bebauung des Quartiers in Richtung Osten abschließt.

Entlang der Friedrichstraße und Georg-Wörner-Straße wurden die baulichen Hauptanlagen in der Vergangenheit in einer abweichenden Bauweise errichtet (siehe Nrn. 5 bis 10 i.V.m. Abb.1). In der Friedrichstraße sind die baulichen Hauptanlagen in direktem Anschluss an die Gehweghinterkante errichtet worden. In der Georg-Wörner-Straße hingegen wurden bis auf das Wohnhaus Nr. 29 die Gebäude von der Straßenbegrenzungslinie in unterschiedlichen Abständen zurückgesetzt. Entsprechend des geschilderten Sachverhalts werden die Bereiche WA 3 – WA 4 in abweichender Bauweise festgesetzt.

Im Bereich der Hildastraße besteht eine Bebauungsstruktur, die unmittelbar an die Gehweghinterkante in einer geschlossenen Bauweise anschließt (siehe Nr. 11 i.V.m. Abb.1). Der Bereich WA 5 wird somit in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise wird in a<sub>1</sub> und a<sub>2</sub> differenziert. In Bereichen, in denen die abweichende Bauweise a<sub>1</sub> festgesetzt ist, darf entsprechend des im zeichnerischen Teil eingetragenen Bestands auf die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden. In Bereichen, in denen die abweichende Bauweise a<sub>2</sub> festgesetzt ist, kann keine Orientierung am Bestand erfolgen, da dies in den rückwärtigen Nachverdichtungsbereichen nicht zielführend ist. Die Baufenster sind so gegliedert, dass nicht grundsätzlich an die Grundstücksgrenzen gebaut werden kann. Gerade für das unbebaute Grundstück (Flst.Nr. 7773/2) und für die rückwärtigen Nachverdichtungsbereiche soll die Bauweise jedoch klar geregelt sein, so dass dort auf die seitlichen Grundstücksgrenzen (innerhalb der überbaubaren Fläche) gebaut werden darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und –linien bestimmt. Die im Rechtsplan festgesetzten Baulinien orientieren sich an den vorhandenen Baufuchten im Plangebiet sowie an den unter Denkmalschutz gestellten baulichen Anlagen.

Um eine an die vorhandene Baustruktur maßvoll angepasste und städtebaulich geordnete Nachverdichtung im Bestandsgebiet zu ermöglichen, werden an den bereits in zweiter Reihe zur Weißhofer Straße vorhandenen zur Wohnnutzung umgenutzten Nebengebäuden und bestehenden Wohnhäusern grundstücksübergreifende, jedoch gegliederte, überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Die in zweiter Reihe festgesetzten Baufenster werden mit einer abweichenden Bauweise a2 festgesetzt. In diesem Bereich können auch bestehende Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche zum Wohnzweck umgenutzt werden, solange bezüglich vorhandener Gebäude nachbarschützende oder öffentliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

## 4.7 Äußere und innere Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Das Quartier ist über die vorhandenen Straßen Weißhofer Straße, Friedrichstraße, Georg-Wörner-Straße und Hildastraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Umbauarbeiten oder Umwidmungen der im Plangebiet liegenden Straßen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

Der in etwa der Mitte des Plangebietes von Norden nach Süden durchlaufende Fußweg (Grauffengänge) bleibt weiterhin in seiner Funktion vorhanden.

### Öffentlicher Personennahverkehr

Östlich des Plangebietes befindet sich auf Höhe der Weißhofer Straße 102, in einer Entfernung von ca. 380 m, die Bushaltestelle *Derdinger Straße*. Hier verkehren folgende Buslinien:

- Buslinie 144 Bretten Bhf. - Hessenstraße, Kürnbach
- Buslinie 700 Bretten Bhf. - Busbahnhof Mühlacker

Westlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, auf Höhe der Weißhofer Straße 48, in einer Entfernung von ca. 170 m, die Bushaltestelle *Gymnasium*. Hier verkehren folgende Buslinien:

- Buslinie 141 Bretten Bhf. - Graf-Douglas-Str., Gondelsheim
- Buslinie 144 Bretten Bhf. - Hessenstraße, Kürnbach
- Buslinie 700 Bretten Bhf. - Busbahnhof Mühlacker
- Buslinie 733 Bretten Bhf. - Pforzheim Hbf.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 490 m der Haltepunkt *Schulzentrum* der Stadtbahnlinie S4, die zwischen den Oberzentren Karlsruhe und Heilbronn verkehrt.

Der *Bahnhof Bretten* liegt ausgehend vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1500 m. Von dort lassen sich per Bus und Bahn die nächstgrößeren Oberzentren Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Pforzheim und Stuttgart sowie die Mittelzentren Bruchsal und Mühlacker erreichen.

### Fußgänger- und Radverkehr

Ein separat geführtes Radwegenetz besteht nicht entlang der in der Abgrenzung des Bebauungsplanes gelegenen Straßen. Die Straßenräume bleiben nach wie vor für eine gemischte Nutzung geeignet. Entlang der Straßen bestehen für den Fußgängerverkehr beidseits geführte Gehwege in unterschiedlichen Gehwegbreiten. Über die Weißhofer Straße führt zudem eine Querungsanlage in Form eines Fußgängerüberwegs.



### **Ruhender Verkehr**

Im südlichen Abschnitt der Verkehrsfläche der Weißhofer Straße wird der vorhandene Gehweg von 7 Parkständen in Mischnutzung (Bewohnerparken und Kurzzeitparken) unterbrochen, teilweise besteht für diese Parkstände auch ein Halteverbot in den Tageszeiten 6-19 Uhr und 7-19 Uhr.

Der nördliche Straßenabschnitt der Friedrichstraße ist mit einem eingeschränkten Halteverbot versehen. Im südlichen Straßenabschnitt ist das Parken mit Anwohnerparkschein gestattet. Eine zusätzliche Ausweisung von Parkständen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation erfolgt im Gebiet über das bestehende Leitungsnetz. Die Entsorgung von im Gebiet anfallenden Abwasser erfolgt über die bereits bestehende Mischkanalisation.

### **4.9 Geotechnik**

Der Kraichgau bildet eine Senke zwischen den Sandsteinmassiven des Odenwalds und denen des Schwarzwalds. Im Westen ist die Randverwerfung des Rheingrabens Grenze, im Osten die Erhebung des Strom- und Heuchelberggebietes.

Geprägt wird die Landschaft von den überwiegend lößbedeckten Höhenrücken der Muschelkalk-Schichten. Lediglich in wenigen Bereichen des Brettener Gemarkungsgebietes sind noch Reste der ehemals geschlossenen Keuperschicht vorhanden. Die Täler des Kraichgaus sind oft tief bis in den oberen Muschelkalk eingeschnitten sowie mit Löß oder Lehm angefüllt, der von den Höhenlagen angeschwemmt wurde.

Die Zusammensetzung der natürlichen Böden, also der Bodengesellschaften, ist im Plangebiet nicht bekannt, da es sich um ein vollständig erschlossenes Gebiet im Bereich der Brettener Kernstadt handelt. Im Zuge der bereits durchgeführten Bauvorhaben und Grundstücksgestaltungen sind die natürlichen Bodenvorkommen verloren gegangen bzw. im Lauf der Zeit ausgetauscht worden.

Ein entsprechender Hinweis zur Geotechnik wurde in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen.

### **4.10 Grünordnung und Landschaftspflege**

Für die Bebauung von Baulücken und bei Neubebauung von Grundstücken wird auf eine unverhältnismäßige Grünordnung in Bezug auf geplante neue Vorhaben verzichtet, da sich der Freiflächenanteil der bebauten Grundstücke im Plangebiet zum Zeitpunkt der Aufstellung als sehr gering erweist und zudem auf die Grundstücke im Plangebiet sehr unterschiedlich verteilt ist. Bei Neupflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gemäß Brettener Pflanzliste (Bestandteil der schriftlichen Festsetzung unter 8.) zu verwenden. Einheimische Pflanzen der Pflanzliste bieten der heimischen Tierwelt einen Lebens- und Nahrungsraum und sind standortgerecht.

Entlang der Weißhofer Straße sind aufgrund der teilweise rückwärtig vorhandenen Hofflächen und der starken Überbauung mit Nebenanlagen so gut wie keine Freiflächen bzw. privaten Gärten vorzufinden. Eine Ausnahme bildet jedoch das Grundstück der ehem. Villa Schmidt, welches nur einen sehr geringen Grad der Überbauung aufweist und u.a. eine aus denkmalpflegerischer Sicht als Sachgesamtheit geschützte Parkanlage beinhaltet.

Entlang der Friedrich-/Georg-Wörner-/ und Hildastraße sind teilweise nur geringe Anteile an unversiegelten Flächen auf den betreffenden Baugrundstücken vorzufinden. Einige Grundstücke sind inzwischen nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Eine Grünordnung für Neu- und Folgebaubauvorhaben verbindlich zu regeln ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden zu erhaltende Baumstandorte festgesetzt. Diese Baumstandorte sind besonders prägend für das Gebiet und beziehen sich auf hochgewachsene und ältere Bäume, deren Erhalt besonders gesichert werden soll.

Die im Innenbereich liegenden unversiegelten und als Garten genutzte Grundstücke werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend der Festsetzung im Rechtsplan als private Grünflächen geschützt und somit auch künftig von einer Bebauung frei gehalten. Eine Bebauung und Erschließung der betreffenden Grünflächen ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Eine Bebauung der Flächen würde die bestehende städtebauliche Zielsetzung i.V.m. der schützenswerten Eigenart des Gebietes zunichtemachen.

Der Baumbestand auf den im Rechtsplan als private Grünflächen festgesetzten Bereichen ist grundsätzlich zu erhalten. Durch den Schutz bzw. den Fortbestand der Flächen wird das innerstädtische Kleinklima vor Ort nicht verschlechtert bzw. kann es aufrechterhalten werden. Die Durchlüftungsmöglichkeiten für das Quartier werden hierdurch gefördert.

Eine Randeingrünung des innerstädtischen Quartiers besteht nicht und ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bzw. aufgrund des bestehenden baulichen Zusammenhangs mit den angrenzenden Bereichen nicht realisierbar, da die nötigen Freiflächen hierzu fehlen.

Baumfällungen sind im gesamten Plangebiet entsprechend der Empfehlung der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahme nur außerhalb der Vogelbrutsaison, also zwischen Oktober und Februar, zulässig. Gemäß artenschutzrechtlicher Nachuntersuchung vom Januar 2017 ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass sich im Gebäudebestand des ehem. Landwirtschaftlichen Anwesen an der Weißhofer Str. 80/82 sowie in der Scheune in der Weißhofer Str. 60 Fledermausquartiere befinden (Worst-Case-Betrachtung). Bei einem Gebäudeverlust ist nicht ohne weiteres anzunehmen, dass die ökologische Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist. Der Abriss des Gebäudebestandes des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens an der Weißhofer Str. 80 /82 sowie der Scheune in der Weißhofer Str. 60 ist nur im Winter durchzuführen. Als Alternative (Abbruch im Sommer) kann eine Ausflugskontrolle durch einen fledermauskundlichen Experten durchgeführt werden. Diese muss unmittelbar vor dem Abbruch geschehen, um festzustellen, ob Fledermäuse Quartiere am Gebäude bezogen haben. Vorsorglich sind Ersatzquartiere gemäß den schriftlichen Festsetzungen zu schaffen. Zudem ist der Hinweis, dass auf freiwilliger Basis Fledermausquartiere und/oder Nisthilfe für Vögel angebracht werden sollen, in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen worden, um bei zukünftigen Bauvorhaben der Anstoßfunktion gerecht zu werden.

#### **4.11 Denkmalpflege**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vier in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragene denkmalgeschützte Bauwerke und Sachgesamtheiten (siehe dazu auch Punkt 1.2 Gebietsgröße und Bestand sowie Abb.1 i.V.m. D1-D4).

Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz und Umbauten daran sind grundsätzlich im Vorfeld der zuständigen Oberen Denkmalbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe anzuzeigen und mit der Behörde abzustimmen.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer bis in frühmittelalterliche Zeit zurückreichenden Wüstung „Weißhofen“ (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Bei Bodenarbeiten ist vornehmlich in bislang ungestörten Bereichen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

## 5. Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

### 5.1 Flächenspiegel

<b>Bezeichnung</b>	<b>Flächenanteil in m²</b>	<b>Flächenanteil in %</b>
Gesamtfläche Plangebiet (Bruttobauland)	25044,98	100,00
Wohnbaufläche (Nettobauland)	19822,02	79,15
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Parkplätze, Unterhaltungsweg, privatgenutzte Verkehrsfläche)	5115	20,42
Öffentliche Grünfläche	107,96	0,43
<b>Summe</b>	<b>25069,87</b>	<b>100,00</b>

### 5.2 Planverwirklichung

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bedarf es keiner Grundstücksumlegung nach § 45 BauGB.

### 5.3 Kostenschätzung

Es entstehen keine Kosten, die aus Erschließungsmaßnahmen herrühren. Kosten entstehen verwaltungsintern durch die Erstellung des Bebauungsplanes „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße“. Weitere Kosten entstehen durch die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Bebauungsplan „Weißhofer-/Friedrich-/Georg-Wörner-/Hildastraße“, welche vom Büro Umweltplanung Dr. Münzing vorliegt (Stand: Juli 2015) sowie durch die artenschutzrechtliche Nachuntersuchung vom Büro Zieger-Machauer (Stand Januar 2016).

## II. Örtliche Bauvorschriften

---

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Erhalt des Stadtbildes werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für künftige Bauvorhaben erlassen. Diese sollen im Hinblick auf die topografische Situation und die innerstädtische Lage im östlichen Abschnitt der Kernstadt vor allem die Höhe und Gestaltung der Gebäude, die Dachformen und –neigungen sowie die Größe und Gestalt von Dachaufbauten bestimmen. Dementsprechend werden Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen, Dachformen und –neigungen, Dachaufbauten (mit u.a. Dachreitern) sowie zur Höhe und Gestaltung von Dachgauben getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am derzeitigen Baubestand.

Das Straßenbild innerhalb des bestehenden Gebietes wird bislang im Wesentlichen durch Baufluchten bestimmt, diese werden an den jeweiligen Straßen in den Bebauungsplan aufgenommen und teils fortgeführt. Ergänzend dazu werden Festsetzungen für die Stellung von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen getroffen.

Um das Straßenbild und den sich daraus ergebenden Gebietscharakter zu wahren, werden Vorschriften zur Gestaltung von Garagenöffnungen zur Straße erlassen. Garagentore und deren Zufahrten, die straßenseitig wahrgenommen werden können, dürfen maximal die Hälfte der Gebäudelänge einnehmen, um die Ausbildung von untypisch großen Zufahrtsbereichen in den Hausvorzonen zu verhindern.

Staffelgeschosse sind, ausgenommen im Bereich WA 1, der eine moderne Insel bildet, nicht zulässig, da diese den vorhandenen Gebietscharakter unterlaufen und den teils historisch anmutenden Kernstadtbereich in seiner baulichen Gestalt zu stark verändern.

Es werden Vorschriften zur Fassadengestaltung getroffen, da in der jüngeren Vergangenheit das bestehende Straßenbild oft durch ungewöhnliche Fassadengestaltungen beeinträchtigt wurde. Ziel ist es, das bestehende Quartier auch in seiner aktuellen Gestaltung zu schützen und weitere bzw. zukünftige Abweichungen zu verhindern.

Obwohl ein hoher Bedarf an Parkflächen im Plangebiet besteht, können im öffentlichen Straßenraum keine zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausgewiesen werden ohne gleichzeitig i.V.m. der baulichen Nutzung Konflikte auszulösen. Es mangelt hierzu an öffentlichen Flächenreserven. Der Bedarf an Stellplätzen ist daher bei Neu- und Folgebauvorhaben auf den Grundstücken abzudecken. Die Stellplatzverpflichtung wird gemäß LBO-BW (Landesbauordnung für Baden-Württemberg) festgesetzt (1 Stellplatz je Wohneinheit).

Für Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrenzen und der hinteren Grundstücksgrenzen gemäß dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg allgemein zulässig sind.

Weiterhin wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten im Plangebiet über örtlichen Bauvorschriften bezüglich Art, Anzahl, Größe und Anbringungsort geregelt. Hierdurch soll eine Häufung und Überdimensionierung auch in Bezug auf die Art (Leuchtreklamen und Fahnenwerbung sowie Pylone) unterbunden werden, um das Stadtbild zu wahren.

Geplante Geländeänderungen im Zuge von Bauvorhaben in Form von Auf- und Abgrabungen sind, sofern erforderlich, möglichst gering zu halten. Grundlegend soll das vorhandene topographisch anspruchsvolle Gelände im Plangebiet erhalten werden.

Die Vorschrift zur Gestaltung der Hausvorzone soll dazu beitragen, in Bereichen, in denen eine Hausvorzone ausgebildet werden kann, eine Ansammlung von Stellplätzen zu verhindern und stattdessen eine Begrünung vorzunehmen.



## Teil B - Umweltbelange

Für das Plangebiet ist kein Umweltbericht erforderlich, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung findet (siehe Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I Bebauungsplanung, 1.4 Verfahren).

Im Folgenden wird daher lediglich auf die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter eingegangen. Es erfolgt die Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

### Schutzgut Boden

Da das Gebiet bereits heute vollständig bebaut ist, ist auf diesen Flächen die natürliche Schichtung des Bodens verloren gegangen und es bestehen nutzungsbedingte Belastungen des Bodens.

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Verdachtsmomente, die auf den Einsatz von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückstände hinweisen. Mit derzeitigem Kenntnisstand sind keine Rückschlüsse auf verortbare Ansatzpunkte für diese auszumachen.

Im Plangebiet befinden sich zwei Altstandorte, die im Bodenschutzkataster mit der Entsorgungsrelevanz B (B = Belassen) geführt werden, jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltgefahr darstellen. Hierbei handelt es sich um nachfolgend genannte Altstandorte:

- Flurstück Nr. 7756, ehemalige Korkfabrik, welche in den Jahren 1885-1998 betrieben wurde. Die Produktion fand gemäß Eintragung im Bodenschutzkataster im Hintergebäude statt. Zur Herstellung von Korken für den Kellereibedarf wurde Korkmehl zermahlen und vermischt mit Bindemittel, gepresst und getrocknet. Der Einsatz von Lösungsmittel und Kunstharzdispersion ist jedoch nicht belegt. Für die Herstellung der Korkenhalterungen wurde Metall entsprechend vorbereitet bezogen und hier lediglich gebogen und geschnitten.  
Die Begründung für den Altlastenverdacht ergibt sich aus der Lagerung und Umfüllung von Betriebsstoffen (Mischungszusätze), Metallverarbeitung bei der Herstellung der Korkenhalterungen. Das Gebäude besteht noch. Es ist von ordnungsgemäßen Betriebs- und Bewirtschaftungsweisen auszugehen. Erfahrungsgemäß sind jedoch entsorgungsrelevante Bodenveränderungen nicht auszuschließen (Altlasten- und Bodenschutzkataster Stand: 19.04.2007).
- Flurstücke Nrn. 7773, 7773/1, 7774, 7774/2 und 7774/3, ehemalige Maschinenfabrik Grauff, welche in den Jahren 1883-1995 betrieben wurde. Bei dem Betrieb handelte es sich um eine FE-Metallverarbeitung, Maschinenbau. Der Wirkungspfad von LCKW, FCKW und sonstigen organischen Chlorverbindungen ist der Boden und das Grundwasser (Bodenschutzkataster).

Bei Vorhaben, die in den im Rechtsplan für eine Nachverdichtung vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen liegen, könnte zu einem unbestimmten temporären Zeitpunkt ein Funktionsverlust des Bodens eintreten.

Auffüllungen und Abtragungen des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung. Da das Plangebiet fast vollständig bebaut ist, kann von einer sehr geringfügigen neuen Bodenversiegelung ausgelöst durch künftige Vorhaben ausgegangen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Außerhalb des Plangebietes, allerdings in räumlicher Nähe, befindet sich in einer mittleren Entfernung von ca. 150 m die Weißach, ein Fließgewässer 2. Ordnung. Laut Hochwassergefahrenkarte – Überflutungsflächen HQ 10/50/100/Extrem – des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (LUBW) liegt das Plangebiet fern ab möglicher Überschwemmungs- bzw. hochwassergefährdeter Bereiche.

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

Das Gelände der ehemaligen Korkfabrik, Flurstück Nr. 7756, sowie das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik Grauff, Flurstücke Nrn. 7773, 7773/1, 7774/3, 7774/2 und 7774, sind als Flächen im Bodenschutzkataster des Landratsamtes Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ (= Belassen, Entsorgungsrelevanz) geführt. Aufgrund der vorrangegangenen Nutzung besteht die Möglichkeit, dass aufgrund der Produktionsprozesse Betriebsmittel über den Boden auf das Grundwasser Einfluss genommen haben könnten, dies ist jedoch nicht nachgewiesen. Es ist bei beiden Nutzungen von einer ordnungsgemäßen Betriebs- und Bewirtschaftungsweise auszugehen, deshalb ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch von keiner Umweltgefahr auszugehen.

Bedingt durch eine im Plangebiet ermöglichte Nachverdichtung verbunden mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung/-überbauung wird sich die Grundwasserneubildung verringern.

### **Schutzgüter Klima / Luft**

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

Aufgrund der zum Teil geschlossenen und abweichenden Bauweise (Ensembles) im Plangebiet, nach Art einer Blockrandbebauung mit u.a. einem nur geringen Grünflächenanteil im Inneren des Gebiets und einer auch zum Teil bereits vollzogenen Nachverdichtung in zweiter Reihe zur Weißhofer Straße, ist hier nur mit bedeutungslosen und untergeordneten Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten zu rechnen.

Eine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet ist künftig gegenüber dem jetzigen Zustand nicht zu erwarten. Auch durch die Nachverdichtung in zweiter Reihe zur Weißhofer Straße sind keine großartigen Veränderungen zu erwarten, da der Innenbereich des Quartiers bereits jetzt durch einen hohen Grad der Überbauung mit Nebenanlagen gekennzeichnet ist.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden.

Das Plangebiet entspricht einem klassischen innerstädtischen hoch verdichteten und überbauten Misch- bzw. Wohngebiet, dessen Anfänge der vorhandenen Bebauungsstruktur auf den Anfang des vergangenen Jahrhunderts zurückzuführen ist.

Die durch die Überplanung ermöglichte Nachverdichtung hat auf das Erscheinungsbild der freien Landschaft keine Auswirkungen, da diese nicht an das Plangebiet angrenzt. Das Plangebiet ist von allen Seiten von einer Bebauung umgeben.

### **Schutzgut Mensch / Erholung**

Das Plangebiet verfügt neben relativ kleinen straßenbegleitenden Grünflächen über keine öffentlichen Grünflächen, welche zu einer Erholungsfunktion beisteuern würden.

Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise Spiel- und Bolzplätze oder ähnliche Anlagen bestehen im Plangebiet keine.

Das Wohnumfeld ist aufgrund der sehr geringen Freiflächenanteile (private Gärten) nur sehr eingeschränkt zur Erholung geeignet.

Für den Menschen stellt die Überplanung des Plangebietes keine Beeinträchtigung dar. Eine Beeinträchtigung normaler Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht gegeben. Die geringe Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes geht durch die geplante Nachverdichtung nicht verloren.

Bereits jetzt ist ein kleinerer Teilbereich des Plangebietes aufgrund der Verkehrsbelastung der Georg-Wörner-Straße von leicht erhöhten Pegeln des Straßenverkehrslärms betroffen. Dies ändert sich durch die Überplanung des Gebietes nicht. Passive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. der Einbau von Schallschutzfenstern, werden empfohlen.

### **Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter**

Von der geplanten Nachverdichtung sind die im Plangebiet vorhandenen vier Kulturdenkmale (siehe Teil A Planungsbericht, 1.2 Gebietsgröße und Bestand) sowie sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale nicht betroffen.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet kommen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet), FFH-Gebiete, Biotope und Naturdenkmale vor.

Das Plangebiet ist aufgrund des sehr geringen Anteils an privaten Frei- und Grünflächen, es handelt sich hierbei hauptsächlich um Nutz- und Ziergärten, sehr gering durchgrünt. Eine schützenswerte Pflanzenwelt besteht daher nicht.

Zur Prüfung, ob durch die Bebauungsplanung Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, erfolgte eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durch das Büro Umweltplanung Dr. Münzing / Flein, im Juli 2015 sowie eine artenschutzrechtliche Nachuntersuchung auf Teilflächen für Fledermäuse, Zauneidechse und Schleiereule durch das Büro Zieger-Machauer vom Januar 2017. Die hieraus resultierenden Empfehlungen sind in den schriftlichen Teil aufgenommen.

Aufgrund der teils maroden vorhandenen Bausubstanz, z.B. ehem. landwirtschaftliche Gebäude an der Georg-Wörner-Straße und ehemaliger Betriebsgebäude in zweiter Reihe zur Weißhofer Straße, sowie der wenigen vorhandenen Biotoptypen (private Gärten) wurden ausgewählte Tiergruppen (Fledermäuse, Reptilien und Vögel) festgelegt und im Zeitraum Mitte bis Ende März 2015 erhoben. Die Nachuntersuchung fand im Zeitraum von Mitte April bis Anfang Juni 2016 statt. Für die ausgewählten Arten wurde durch die artenschutzrechtliche Prüfung die Wirkung von Eingriffen nach § 44 BNatSchG bewertet.

Nach den Ergebnissen der Grundstücks- und Gebäudebegehungen liegen keine Beobachtungen oder Anhaltspunkte für das Vorkommen von Fledermäusen, Zauneidechsen oder Eulen vor. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen und Nutzungen sowie der isolierten Lage, ist nicht davon auszugehen, dass die untersuchten Grundstücke und der Gebäudebestand für diese Tierartengruppen als Lebensraum von Bedeutung sein könnten. Die untersuchten Bereiche sind aufgrund der vorhandenen geringwertigen Habitatstrukturen äußerst artenarm und artenschutzrechtlich unkritisch.

Für die zwei konkreten Abrissvorhaben (Weißhofer Str. 60 und Weißhofer Str. 80/82) erfolgt eine Worst-Case-Betrachtung mit Auflagen zum Fledermausschutz. Abrissmaßnahmen dürfen für angesprochene Abrissmaßnahmen nur im Winter erfolgen und es sind Ersatzquartiere zu schaffen.

Bereits das erste artenschutzrechtliche Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Vorkommens von Vögeln keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn eine Baumfällung außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgt.

Die in den beiden Gutachten empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen. Daneben ist in der Satzung des Bebauungsplanes der Hinweis enthalten, dass auf freiwilliger Basis Fledermausquartiere und/oder Nisthilfe für Vögel angebracht werden sollen, um bei zukünftigen Bauvorhaben der Anstoßfunktion gerecht zu werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass europarechtlich geschützte Vogelarten aufgrund des relativ störungsintensiven Standorts nur diverse häufige und anspruchslose, ungefährdete synanthrope Singvogelarten im Plangebiet vorrangig Nahrung suchen und teilweise brüten. Ein Vorkommen geschützter und / oder gefährdeter Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet ist hingegen nicht gegeben und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgt.

Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden durch den Bebauungsplan und einen Gebäudeabbruch auf den untersuchten Teilflächen für Fledermäuse, die Zauneidechse und die Schleiereule keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn die genannten Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Gebäudeabbrüchen durchgeführt und Ersatzquartiere geschaffen werden.

### **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima / Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung sowie Kultur und sonstige Sachgüter können durch evtl. geplante Bauvorhaben beeinträchtigt bzw. gestört werden.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten  
Friedrich

