

STADT BRETEN

5. FERTIGUNG

LANDKREIS KARLSRUHE

.....

Begründung

zur siebten Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“, Gemarkungen Rinklingen und Bretten

**bestehend aus Teil A – Planungsbericht und Teil B - Umweltbericht
in der Fassung vom 19. DEZ. 2017**

.....

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:	Planungsbericht	1
1	Planänderungsgebiet	1
1.1	Lage im Raum	1
1.2	Bestand	1
2	Ziele und Zweck der siebten Bebauungsplanänderung	2
2.1	Grund der siebten Planänderung	2
2.2	Geltendes Recht und andere Planungen	3
3	Inhalt der Bebauungsplanänderung.....	3
3.1	Städtebauliche Konzeption	3
3.2	Begründung zur Art der baulichen Nutzung	5
3.3	Begründung zu überbaubaren Grundstücksflächen	7
3.4	Begründung zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
3.5	Begründung zum Leitungsrecht	8
3.6	Begründung zur Fläche für den Hochwasserschutz	8
3.7	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	9
3.8	Minimierungsmaßnahmen	9
3.9	Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
4	Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kosten.....	9
Teil B:	Umweltbericht	11
1	Beschreibung des Vorhabens	11
2	Begründung der Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung	11
3	Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen	11
4	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	11
5	Bestandsbeschreibung der Umwelt / Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens	12

5.1	Schutzgebiete und geschützte Bereiche	12
5.2	Schutzgut Boden	12
5.3	Schutzgut Wasser	13
5.4	Schutzgut Klima / Luft	14
5.5	Schutzgüter Arten und Biotope	14
5.6	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	15
5.7	Schutzgut Mensch / Erholung	15
5.8	Schutzgüter Kultur und Sachgüter	15
5.9	Wechselwirkungen	15
6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung.....	15
7	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	16
8	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring).....	16
9	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16

Teil A: Planungsbericht

1 Planänderungsgebiet

1.1 Lage im Raum

Die siebte Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“ umfasst für die Änderungen der textlichen Festsetzungen den ganzen bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brückenfeld-Wehrrain“ mit seinen sechs Änderungen. Das Gebiet liegt zwischen der Bahnlinie Diedelsheim-Bretten und der nördlich verlaufenden B 35. Im Osten erstreckt sich das Gebiet bis zum Silcherweg. Es liegt größtenteils auf Rinklinger Gemarkung und ergänzend mit einem kleinen Teilbereich auf Brettener Gemarkung.

Die Änderungen, die sich auf die zeichnerischen Festsetzungen beziehen, umfassen nur einen kleineren Bereich im Westen des Gewerbegebiets in der Brückenfeldstraße, nördlich des Saalbachs.

1.2 Bestand

Das Gebiet wird durch die Brückenfeldstraße erschlossen, die im Osten an die Bahnhofsstraße und den Silcherweg anschließt. Sie verläuft in westliche Richtung, bevor sie im Süden des Plangebiets die Bahnlinie unterquert und in die Rinklinger Straße mündet. Von der Brückenfeldstraße gehen zwei Stichstraßen ab, die die innere Erschließung des Gebietes gewährleisten.

Das Gebiet ist vollständig bebaut. Im Osten befindet sich ein großflächiger Gewerbebetrieb für Glastechnik mit mehreren ineinander übergehenden Lager- und Produktionshallen sowie Verwaltungsgebäuden. Im Westen grenzen überwiegend kleine und mittlere Gewerbebetriebe mit Betriebsgebäuden und teilweise den Betrieben zugeordneten Wohngebäuden an. Südlich des Saalbachs befinden sich ein Vereinsheim für Hundesport, mehrere Kleingärten, ein Betriebsgebäude des Abwasserverbandes Weißach- und Oberes Saalbachtal, ein RÜB und eine Lagerhalle (Traktorenmuseum).

2 Ziele und Zweck der siebten Bebauungsplanänderung

2.1 Grund der siebten Planänderung

Durch die siebte Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“ sollen Vergnügungsstätten in seinem gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Bei dem auf seiner Grundlage entstandenen Gewerbegebiet handelt es sich um ein homogenes Gebiet, das bislang durchgängig entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes genutzt wird, Vergnügungsstätten sind dort noch nicht vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht sollen die bestehenden gewerblichen Flächen in sehr guter Lage auch zukünftig durchgängig für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen und nicht durch Vergnügungsstätten genutzt werden.

Dies entspricht auch dem Entwicklungskonzept der Stadt Bretten für die Steuerung von Vergnügungsstätten, das im Juni 2011 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Das Konzept benennt als Hauptprobleme, die durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten entstehen, die Verdrängung herkömmlicher Nutzungen, die Verschlechterung von Standortfaktoren sowie die Störung des Bodenpreisgefüges. Zu ergänzen ist, dass durch die Verdrängung der herkömmlichen Nutzungen über einen längeren Zeitraum insgesamt irgendwann schlicht gewerbliche Flächen fehlen, die ursprünglich ausgewiesen waren und durch neue Gebietsentwicklungen ersetzt werden müssen.

Ergänzend sollen neben Vergnügungsstätten auch Nutzungen wie Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Brettener Sortimentsliste ausdrücklich ausgeschlossen werden, die in dem bestehenden Gewerbegebiet unerwünscht sind. Auch zukünftig gilt es, gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bretten den Verkauf solch zentrenrelevanter Sortimente einerseits in der Innenstadt Bretzens bzw. mitten im Ortskern des Stadtteils Rinklingen zu konzentrieren und andererseits gewerbliche Flächen gemäß ihrer Ausweisung im Bebauungsplan zu nutzen und bei sich ändernden Bedingungen (Eigentümerwechsel, Geschäftsaufgabe etc.) gegebenenfalls vorzuhalten.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung soll der Teilbereich im Westen des Gebietes dem sich vorfindenden Bestand angepasst werden. Es handelt sich bei der Anpassung nicht um eine Planung im eigentlichen Sinne, sondern lediglich um eine Berichtigung des Bebauungsplanes an den Bestand. In diesem Zusammenhang wird das westliche Baufenster an der Brückenfeldstraße in Richtung Westen verlängert, sodass alle Bestandsgebäude in diesem Bereich im Baufenster liegen. Ebenfalls wird der entlang der Gebäude bestehende Schotterweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Bretten im Bereich des Abwasserka-

nals auf Flst. Nr. 3168/1, um die Unterhaltung und Reparatur gewährleisten zu können.

Durch die siebte Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“ ändert sich der derzeitige Bestand im Plangebiet nicht.

Die geplante Hochwasserschutzmaßnahme „Di 1-4, Bretten 10“ (enthalten im Maßnahmenkatalog zur Priorisierung der lokalen Hochwasser-Schutzmaßnahmen der Stadt Bretten und in der Hochwasserschutzkonzeption Saalbach, beide erstellt vom Ingenieurbüro Wald + Corbe) am Südufer des Saalbachs steht den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen. Die vorgesehene linksseitige Verwallung kann auf dem 10 m breiten Gewässerschutzstreifen erfolgen.

Auch die angedachte Radwegeverbindung nach Diedelsheim in Verlängerung der Brückenfeldstraße kann nach dem bisher gültigen Bebauungsplan umgesetzt werden.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Übergeordnete Planungen stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Planänderungsgebiet mit den Nutzungsarten „Gewerbegebiet“, „Grünfläche / Dauerkleingärten“ und „Sondergebiet Hundesportplatz“ dargestellt. Die dargestellten Nutzungsarten bleiben durch die siebte Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“ umfasst eine Fläche von 10,7 ha, die größtenteils auf Rinklinger Gemarkung und ergänzend mit einem kleinen Teilbereich auf Brettenener Gemarkung (Bereich Kreuzung Silcherweg / Bahnhofstraße) liegt. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im Juni 1973 aufgestellt und anschließend im Laufe der Jahre insgesamt sechsmal geändert.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die siebte Bebauungsplanänderung für das Gebiet „Brückenfeld-Wehrrain“ wird vorrangig aufgrund geänderter Rahmenbedingungen durchgeführt.

Die Steuerung von Vergnügungsstätten ist ein Anliegen der Stadt Bretten, um Qualitätsverluste in den entsprechenden Gebieten zu vermeiden und traditionelle Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten zu schützen. In der Vergangenheit bestand im Gebiet bereits die Absicht eventuell eine Vergnügungs-

stätte (Spielhalle) einzurichten. Dagegen stehen die Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes (LGlüG) von Baden-Württemberg vom 20.11.2012. Dieses gibt vor, dass Spielhallen einen Abstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, untereinander haben müssen. Weiterhin ist zu einer bestehenden Einrichtung zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen ein Mindestabstand von 500 m Luftlinie, gemessen von Eingangstür zu Eingangstür, einzuhalten. Die Vorschriften des Gesetzes sind im Ländervergleich besonders strikt, einige Juristen befürchten jedoch, dass diese zukünftig kaum haltbar sind. Bei strenger Auslegung des LGlüG ist eine Spielhalle in der Brückenfeldstraße nicht zulässig. Im Abstand von 500 m zur Brückenfeldstraße besteht zwar keine weitere Spielhalle, aber sowohl der Kindergarten als auch die Grundschule von Rinklingen. In diesem Fall spricht allerdings deren Vorhandensein unter Umständen nicht gegen eine Spielhalle in der Brückenfeldstraße, da sie vom Ortskern Rinklingen durch die vorhandene Bahnlinie getrennt läge, nicht von einem Wohngebiet umgeben wäre oder an dieses angrenzen würde und keinen bevorzugten Weg zu Kindergarten und Schule darstellt.

Ergänzend sollen neben Vergnügungsstätten auch Nutzungen wie Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Brettener Sortimentsliste ausdrücklich ausgeschlossen werden, die in dem bestehenden Gewerbegebiet unerwünscht sind. In der Vergangenheit gab es bereits eine Anfrage bei der Stadt bezüglich der Einrichtung eines Geschäftes für den Verkauf von Sportartikeln in dem Gewerbegebiet. Dieses kann nach Beratung durch das Stadtplanungsamt an diesem Standort nicht zur Umsetzung. Zukünftig gilt es auch weiterhin, den Verkauf solch zentrenrelevanter Sortimente einerseits in der Innenstadt Bretzens bzw. mitten im Ortskern des Stadtteils Rinklingen zu konzentrieren und andererseits gewerbliche Flächen gemäß ihrer Ausweisung im Bebauungsplan zu nutzen und bei sich ändernden Bedingungen (Eigentümerwechsel, Geschäftsaufgabe etc.) gegebenenfalls vorzuhalten.

Im Zuge der aus städtebaulicher Sicht notwendigen Änderung der Art der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan im westlichen Bereich auch dem Bestand angepasst. Diese Anpassung entspricht weniger einer städtebaulichen Konzeption im Sinne einer Planung, sondern eher dem Bestreben, den sich bietenden Bestandsstrukturen auch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gerecht zu werden. Daher wird westliche Baugrenze an der Brückenfeldstraße südlich um etwa 17 m und nördlich etwa 30 m in Richtung Westen erweitert, sodass die Lager- und Fertigungshalle innerhalb des Baufensters liegt. Der westlich im Plangebiet befindliche Fuß- und Radweg wird entlang dieses Baufensters festgesetzt.

Um den Abwasserkanal auf dem Flurstück Nr. 3168/1 langfristig zu sichern, ist die Festsetzung Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Bretten notwendig.

Die siebte Änderung des Bebauungsplanes verfolgt demnach zwei Ansatzpunkte:

- Steuerung der Art der baulichen Nutzung durch Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie ergänzend auch weiterer im Gewerbegebiet unerwünschter Nutzungen wie Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im gesamten Geltungsbereich des Plangebietes
- Anpassung des Bebauungsplanes an den sich bietenden Bestand sowie Sicherung der bestehenden Wegebeziehungen

3.2 Begründung zur Art der baulichen Nutzung

Die Steuerung der Art der baulichen Nutzung ist eines der Haupterfordernisse dieser Bebauungsplanänderung. Ein wesentlicher Punkt ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet im Sinne der Vorgaben des Landesglücksspielgesetzes (LGlüG), damit die gewerblichen Flächen auch zukünftig ausschließlich gewerblichen Betrieben zur Verfügung stehen und die negativen Auswirkungen, die von der Ansiedlung von Vergnügungsstätten ausgehen, dauerhaft ausgeschlossen werden können.

Ein weiterer Punkt ist die Regelung der Einzelhandelsnutzung. Auf den vorhandenen Flächen sollen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, um negative Effekte für die bestehenden Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Allgemein zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungen sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Brettener Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept, Vergnügungsstätten und Tankstellen.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Bastel- und Geschenkartikel • Babyausstattung • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kosmetika und Parfümerieartikel • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Fahrräder und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Kinderwagen, -sitze • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel/ lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel/ Tiernahrung 	

Abb. 1: Brettener Sortimentsliste

Mit diesen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung verfolgt, die die wesentlichen Gebietseigenschaften berücksichtigt und den gesamtstädtischen Zusammenhang bezüglich Versorgungsbereichen und weiteren Gewerbegebieten beachtet. Negative Auswirkungen (z.B. Trading-down-Effekte) für das Plangebiet und für die Gesamtstadt sollen mit dieser Festsetzung vermieden werden ohne räumliche Entwicklungsspielräume zu sehr einzuschränken oder den bestehenden Gebietscharakter zu verändern. Die Sicherung und Stärkung der bestehenden Gewerbebetriebe soll mit dieser Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gewährleistet werden. Zudem wird mit dieser Festsetzung dem Bestand vor Ort Rechnung getragen.

3.3 Begründung zu überbaubaren Grundstücksflächen

Das zuvor bestehende Baufenster an der Brückenfeldstraße wird in westlicher Richtung erweitert, um der tatsächlichen Bestandssituation Rechnung zu tragen. Der Betrieb der hiesigen Druckerei ist eng mit dem bestehenden Standort verbunden. Neben den Betriebsgebäuden befindet sich auch das Wohnhaus des Eigentümers auf dem Grundstück. Um diesen Betrieb bauplanungsrechtlich zu sichern und damit Arbeitsplätze auch langfristig zu erhalten, wird das Baufenster an den Bestand angepasst. Es handelt sich dabei um eine Berichtigung der Planzeichnung, die keine Auswirkungen nach sich zieht.

Das Baufenster wird im Süden um etwa 17 m nach Westen und im Norden etwa 30 m nach Westen erweitert, sodass alle vorhandenen baulichen Anlagen in den Baugrenzen liegen. Die hinzu gekommene Fläche umfasst etwa 680 m².

Zudem wird die Baugrenze am östlichen Betriebsgebäude geringfügig angepasst, sodass der südöstliche Teil des Gebäudes im Baufenster liegt. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 25 m². Die Baugrenze wird nun an den Außenwänden des bestehenden Betriebsgebäudes entlanggeführt und berücksichtigt damit die bestehende Situation vor Ort.

Maßgebend ist der zeichnerische Teil der Bebauungsplanänderung.

3.4 Begründung zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die äußere Verkehrserschließung bleibt durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Die innere Verkehrserschließung wird ausschließlich im westlichen Bereich des Plangebiets der neuen Situation vor Ort angepasst. Die bestehenden Verkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke sind davon nicht betroffen, es handelt sich ausschließlich um Verkehrsflächen für Fuß- und Radwege. Der ehemalige Fuß- und Radweg als Nord-Süd-Verbindung im Plangebiet muss durch das erweiterte Baufenster im Westen neu festgesetzt werden, damit dieser langfristig gesichert bleibt. Daher wird im Änderungsbereich der zeichnerischen Festsetzungen eine 3 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt, die die beiden Stichstraßen im Plangebiet miteinander verbindet.

Die Festsetzung dieser Fuß- und Radwegverbindung trägt dazu bei, das bestehende Netz an Wegeverbindungen zu sichern und die geplante Fuß- und Radwegverbindung entlang des Saalbachs nach Diedelsheim zu ergänzen. Durch die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird zum einen ein Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger Bretten geschaffen und zum anderen leistet die Stadt Bretten dadurch einen Beitrag,

sich als fußgänger- und fahrradfreundliche Stadt im Zeichen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu positionieren.

3.5 Begründung zum Leitungsrecht

Die Planänderung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung im Plangebiet. Die Wasser-, Strom-, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende örtliche Netz.

Wünschenswert wäre die Verlegung der bestehenden Abwasserleitung (Flst.Nr. 3168/1) unter der ehemaligen Fuß- und Radwegverbindung unter die neu festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, sofern der Abwasserkanal für die Ver- bzw. Entsorgung im Plangebiet unentbehrlich ist. Ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten wird festgesetzt, um den bestehenden Kanal unterhalten und bei Bedarf reparieren zu können.

Die Bebauung mit Haupt- und Nebenanlagen im Bereich des Leitungsrechtes ist auch zukünftig nur mit einer ausdrücklichen Genehmigung durch die Stadt Bretten zulässig, damit bei Bedarf der weitgehend unproblematische Zugang zum Kanal gewährleistet werden kann.

3.6 Begründung zur Fläche für den Hochwasserschutz

Der Saalbach ist in der Vergangenheit im Bereich des Gebiets Brückenfeld-Wehrrain bereits mehrfach über die Ufer getreten und hat insbesondere im Süden (Hundesportverein) Hochwasserschäden hinterlassen. Für den in Mitleidenschaft gezogenen Ortsteil Rinklingen wurden mehrere Maßnahmen zum Hochwasserschutz entwickelt, die auch den Bereich des Saalbachs im Plangebiet betreffen. Die geplante Maßnahme „Bretten 10“ (enthalten im Maßnahmenkatalog zur Priorisierung der lokalen Hochwasser-Schutzmaßnahmen der Stadt Bretten und in der Hochwasserschutzkonzeption Saalbach, beide erstellt vom Ingenieurbüro Wald + Corbe) sieht auf zwei Flächen entlang des linksseitigen südlichen Ufers eine Verwallung auf einer Breite zwischen 6,50 m und 7,50 m und mit einer Höhe von etwa 1,10 m bis 1,30 m vor.

Die derzeitige Fläche für den Hochwasserschutz entspricht dem aktuellen Stand der Planung (Vorplanung) und wird im Laufe des Verfahrens an den fortschreitenden Planungsstand angepasst. Für die Realisierung der o.g. Maßnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Die Festsetzung im Bebauungsplan ersetzt die erforderliche Genehmigung nicht.

3.7 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die Unzulässigkeit von Dachaufbauten (§ 3 Ziff. 1) wird aufgehoben.

Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen (z. B. Regelung von Dachaufbauten) sind in Gewerbegebieten, wie dem Brückenfeld-Wehrrain, von nebensächlicher Bedeutung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, sodass mit der Errichtung von Dachaufbauten keine negativen Auswirkungen für ein Gewerbegebiet einhergehen.

Zudem wurden in der Vergangenheit bereits Dachaufbauten (Dachgauben) bei Wohnhäusern, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen, sodass der Wegfall dieser bauordnungsrechtlichen Vorschrift auch dem Bestand Rechnung trägt.

Die Bebauungsplanänderung berührt die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nicht. Die übrigen gestalterischen Vorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans sowie seiner sechs Änderungen gelten weiterhin unverändert.

3.8 Minimierungsmaßnahmen

Das beauftragte Büro für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommt zu der Erkenntnis, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, wenn Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) gefällt werden.

3.9 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die übrigen Bebauungsplanfestsetzungen gelten unverändert weiter. Sie sind kein Bestandteil der siebten Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“.

4 Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kosten

Für die Planverwirklichung ist der Flächenerwerb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die sich auf dem Flurstück Nr. 2820 befindet, nötig. Der Fuß- und Radweg in diesem Bereich ist als Schotterweg bereits angelegt, befindet sich jedoch noch in privatem Eigentum.

Die restlichen Flächen der o.g. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Die Fläche in privatem Eigentum, die zu erwerben ist, beläuft sich auf rund 100 m².

Wünschenswert ist die o.g. Verlegung des Abwasserkanals auf dem Flurstück Nr. 3168/1 auf öffentliche Flächen, damit der ungehinderte Zugang und die Befahrung langfristig ermöglicht wird. Durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist die Verlegung jedoch keine Voraussetzung für die Planverwirklichung.

Weitere Kosten entstehen der Stadt Bretten mit Ausnahme der Bearbeitung der siebten Bebauungsplanänderung nicht.

Teil B: Umweltbericht

1 Beschreibung des Vorhabens

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 3.1 Städtebauliche Konzeption)

2 Begründung der Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 2. Ziele und Zweck der siebten Bebauungsplanänderung, 3.1 Städtebauliche Konzeption)

3 Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

(siehe Begründung zum Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung, 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen)

4 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Die Auswirkungsprognose bezieht sich auf die vom Vorhaben ausgehenden Projektwirkungen. Es sind keine baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu erwarten. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich zum einen um die Sicherung der Bestandsstruktur und zum anderen um die Anpassung an die sich bietende Situation vor Ort.

Unmittelbare bzw. bisher nicht berücksichtigte Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Im Rahmen der bestehenden Festsetzungen kann es zu Veränderungen in der Bestandsstruktur kommen, die möglicherweise von der Bestandssituation abweichende Auswirkungen aufweisen können. Diese wurden jedoch bei der ursprünglichen Planung des Gebietes sowie den rechtskräftigen Änderungen bereits berücksichtigt und gewürdigt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann sogar von einer Reduzierung des bisher zulässigen Nutzungsrahmens ausgegangen werden. Durch den Ausschluss von großflächigen Betrieben des Einzelhandels können beispielsweise unerwünschte Wirkungen (z.B. Verkehr, Lärm, ...) unterbunden werden, die vor der Änderung den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprachen.

5 Bestandsbeschreibung der Umwelt / Schutzgüter und Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, in dem Betriebe unterschiedlichster Branchen niedergelassen sind. Während im Osten des Gebietes ein großflächiger Betrieb die Siedlungsstruktur überwiegt, ist der westliche Bereich von kleinen bis mittleren Betrieben, auf deren Grundstücken häufig auch Immobilien stehen, die von den Betriebsinhabern zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Gebiet ist komplett bebaut.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird der derzeitige Zustand in Bezug auf die Ziele des Umweltschutzes nicht verändert. Die Schutzgüter sind nicht von negativen Auswirkungen betroffen.

5.1 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

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

Weitere Schutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Um dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter 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.

5.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich Bretten-Kernstadt und Rinklingen zugeordnet. Es ist im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes und seinen Änderungen vollständig bebaut.

Im Plangebiet befindet sich der Bodenschutzstandort BRE099, Spedition Berger, Brückenfeldstraße 16, umfassend die Flurstücke Nrn. 2754/1 und 2754/3, Gemarkung Rinklingen. Der Altstandort wird aufgrund der Bodenbelastungen derzeit im Bodenschutzkataster mit dem Handlungsbedarf „Belassen, B, Neubewertung bei Änderung der Exposition“ geführt. Ein unmittelbarer Handlungsauftrag kann daraus derzeit nicht abgeleitet werden. Es besteht kein Bedarf an Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr. In Würdigung des geführten Handlungsbedarfs sind bei anstehenden Bau- und Rückbaumaßnahmen erhöhte Anforderungen bezüglich Bauüberwachung und Entsorgung der anfallenden Rückbau- und Aushubmaterialien zu beachten. Bau-liche Veränderungen sind daher der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe rechtzeitig schriftlich anzuzeigen bzw. mit dieser frühzeitig abzustimmen.

5.3 Schutzgut Wasser

Der Saalbach fließt als Oberflächengewässer von Ost nach West durch das Plangebiet. Der Saalbach hat in diesem Bereich eine Breite von etwa 7 m. Im südlichen Teil des Plangebiets überquert eine Brücke das Gewässer, die die Erschließung für den Hundesportverein, das Betriebsgebäude des Abwasserzweckverbandes, ein gewerblich genutztes Lagergebäude und der Kleingärten im südwestlichen Bereich sichert.

Der Saalbach ist in der Vergangenheit bereits mehrfach über die Ufer getreten und hat insbesondere im Süden (Hundesportverein) Hochwasserschäden hinterlassen. Für den in Mitleidenschaft gezogenen Ortsteil Rinklingen wurden mehrere Maßnahmen zum Hochwasserschutz entwickelt, die auch den Bereich des Saalbachs im Plangebiet betreffen. Die geplante Maßnahme „Bretten 10“ (enthalten im Maßnahmenkatalog zur Priorisierung der lokalen Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Bretten und in der Hochwasserschutzkonzeption Saalbach, beide erstellt vom Ingenieurbüro Wald + Corbe) sieht auf zwei Flächen entlang des linksseitigen südlichen Ufers eine Verwallung auf einer Breite zwischen 6,50 m und 7,50 m und mit einer Höhe von etwa 1,10 m bis 1,30 m vor.

Diese Hochwasserschutzmaßnahme beinhaltet einen Eingriff in die Natur, sodass bei Umsetzung ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit der Bewertung und dem Ausgleich des Eingriffs zu erstellen ist. Der Eingriff in die Natur ist jedoch nachrangig gegenüber dem Schutzbedürfnis der Schutzgüter Mensch und Sachgüter, die von der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme profitieren.

Die vorgesehene Maßnahme widerspricht den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht, sodass die jetzige Änderung des Bebauungsplanes davon unberührt ist. Entlang des südlichen Ufers des Saalbachs war schon bisher ein 10 m breiter Gewässerschutzstreifen vorgesehen, auf dessen Fläche die Maßnahme umgesetzt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“, das seit 07.09.1992 ausgewiesen ist. Dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes wird bei Beachtung der dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen nicht widersprochen.

Das Schutzgut Wasser ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Es tritt keine Veränderung gegenüber dem derzeitigen Zustand ein.

5.4 Schutzgut Klima / Luft

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

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

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um einen klimatisch bedeutsamen Bereich der Landschaft, der eine wichtige Produktionsfläche für Kaltluft / Frischluft darstellt. Die Bebauungsplanänderung hat keine weitere Auswirkung auf dieses Schutzgut.

5.5 Schutzgüter Arten und Biotope

Unter dem Begriff 'Potenzielle natürliche Vegetation' versteht man jene Vegetationsprägung, die sich einstellen würde, wenn der menschliche Einfluss aufhörte: Im Planungsgebiet wäre dies der reiche Hainsimsen Buchenwald mit Maiglöckchen im Wechsel mit Waldmeister- bzw. Perlgras Buchenwald. Vorherrschende Baumarten dieser Gesellschaft sind Rotbuche, Traubeneiche und Hainbuche, während sich die Strauchschicht u.a. aus Haselnuss, Schlehe, Hartriegel und Weißdorn zusammensetzt.

Im Gegensatz zu der potenziellen natürlichen Vegetation bezeichnet man als reale Vegetation die aktuell vorhandene Ausprägung des Pflanzenbewuchses. Das Plangebiet ist ein vollständig bebauter Bereich mit Betriebs- und Wohngebäuden. Die Bebauungsplanänderung ist gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag artenschutzrechtlich als unbedenklich einzustufen, wenn Gehölze außerhalb der Vogelbrutsaison gefällt werden. Es ist auszuschließen, dass streng geschützte Arten der wirbellosen Artengruppen, Fische, Amphibien, Reptilien, Vögel, Fledermäuse oder Kleinsäuger im Planungsgebiet dauerhaft auftreten bzw. nachteilige Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung eintreten. Daneben ist mit nur mit wenigen Brutstandorten besonders geschützter Vogelarten zu rechnen. Bei diesen Arten handelt es sich um europarechtlich geschützte Arten, die im Umfeld sehr häufig sind und dort ausreichend Ausweichquartiere finden können.

Falls Gehölze im Rahmen der regulären Pflege der bisherigen und unverändert weiter bestehenden öffentlichen Grünfläche gefällt werden müssen, sind diese Maßnahmen außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) vorzunehmen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes tritt insgesamt keine Verschlechterung der aktuellen Situation ein.

5.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Mit der siebten Änderung des Bebauungsplanes werden die Landschaft und das Landschaftsbild nicht nachteilig verändert. Das Landschaftsbild ist stark durch das Siedlungsgefüge geprägt und kann daher nicht als abwechslungsreich bezeichnet werden.

5.7 Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Quartier am Bahnhof und liegt damit sehr verkehrsgünstig. Eine Erholungs- und Freizeitnutzung besteht im Plangebiet nicht. Als Gewerbegebiet dient der Bereich „Brückenfeld-Wehrrain“ auch der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

Es bestehen Wegeverbindungen von Osten nach West, die zukünftig möglicherweise auch weiter ausgebaut werden sollen. Es besteht keine reizvolle Fernsicht aus dem Gebiet oder in das Gebiet. Das Schutzgut Mensch / Erholung bleibt von Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

5.8 Schutzgüter Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale. Daher ist dieses Schutzgut von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.9 Wechselwirkungen

Mit Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen, da mit der Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter einhergehen.

6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung

Die Änderungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bewirken eine Sicherung des derzeitigen Bestandes. Bei Nichtdurchführung der Planung ist möglicherweise mit negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form von

Trading-down-Effekten zu rechnen. Für das Schutzgut Mensch / Erholung könnte dies eine Verschlechterung bedeuten, wenn der Bereich „Brückenfeld-Wehrrain“ langfristig seine Funktion als Betriebsstandort mit Arbeitsplätzen verlieren würde und es zu einem Imageverfall des Standortes käme.

Mit einer Veränderung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Planung ist jedoch nicht zu rechnen. Das Gebiet ist bereits heute vollständig bebaut und es existiert ein Bebauungsplan, der Vorgaben für die wesentlichen baulichen Entwicklungsspielräume macht.

7 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als Minimierungsmaßnahme empfiehlt das für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beauftragte Büro, dass Fällungen außerhalb der Vogelbrutsaison (Oktober bis Februar) erfolgen müssen. Diese Maßnahme wurde als Bebauungsplanvorschrift in die Satzung über die siebte Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt (Monitoring)

Nachteilige Umweltauswirkungen, die im Laufe der Zeit auftreten könnten, werden nicht erwartet. Die Durchführung der Festsetzungen aus dem Bebauungsplan wird im Rahmen von Baugenehmigungen und Bauabnahmen von der Stadt Bretten überwacht.

9 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Auf eine Bilanzierung des Eingriffs- und des Ausgleichs wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet, da sich am derzeitigen Bestand im Plangebiet keine Änderung ergibt. Die geänderten Festsetzungen hätten keine Auswirkungen auf diese Bilanz und würden damit auch keine Ausgleichsmaßnahmen zur Folge haben.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der siebten Änderung des Bebauungsplanes „Brückenfeld-Wehrrain“ werden Festsetzungen getroffen, die negative städtebauliche Effekte für das Gebiet selbst und für angrenzende Bereiche vermeiden sollen. In Würdigung des Bestandes werden die Baufenster des Bebauungsplanes im westlichen Bereich angepasst, sodass keine Gebäude außerhalb der Baufenster liegen.

Durch die Realisierung der Planung werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da keine Verschlechterung eintritt. Daher wird auf eine Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung verzichtet.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Friedrich

