

Stadt Bretten  
Landkreis Karlsruhe

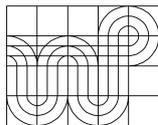
**BEGRÜNDUNG**  
**Zur ersten Änderung des Bebauungsplans**  
**„Rechbergklinik Bretten / Wohnen“**  
**mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten**

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

ÜBERARBEITETER ENTWURF

- STAND 19.12.2023 -

Bearbeitung:



**WICK + PARTNER**  
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart  
[www.wick-partner.de](http://www.wick-partner.de) • [info@wick-partner.de](mailto:info@wick-partner.de)



Sonja Wahl, Dipl.Ing. (FH)  
Freie Landschaftsarchitektin  
Neckarstrasse 249  
70190 Stuttgart  
Tel. 0711/281857; Fax 0711/8878596  
e-mail: [wahl.sonja@t-online.de](mailto:wahl.sonja@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. AUSGANGSSITUATION.....	3
1.1 ERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG .....	3
1.2 LAGE UND UMFANG DES PLANGEBIETS .....	3
1.3 TOPOGRAFIE .....	4
2. BESTANDSSITUATION.....	4
2.1 VORHANDENE NUTZUNG PLANGEBIET UND UMFELD .....	4
2.2 STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION .....	4
2.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
2.4 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	5
3. RECHTSVERFAHREN .....	5
4. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	6
4.1 UMWELTBERICHT / UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	6
4.2 ERMITTLUNG DER PLANAUSWIRKUNGEN .....	6
4.3 BESONDERER ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSCHG .....	7
4.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG SCHUTZGUT MENSCH .....	8
4.5 BEWERTUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN INSGESAMT .....	9
5. ALTLASTEN .....	9
6. STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT .....	10
6.1 BAU- UND NUTZUNGSSTRUKTUR .....	10
6.2 ERSCHLIEßUNG.....	10
6.3 VERKEHRSPROGNOSE UND LÄRMAUSWIRKUNGEN .....	11
7. VORHANDENE VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN .....	11
8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....	11
8.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
8.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	13
8.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE.....	14
8.4 OFFENE STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN .....	14
8.5 NEBENANLAGEN .....	15
8.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN .....	15
8.7 VERKEHRSPFLÄCHEN .....	15
8.8 LEITUNGSRECHTE .....	15
8.9 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN .....	16
8.10 PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN.....	16
8.11 MAßNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	16
9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	17
10. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	17
10.1 ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN .....	17
10.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE.....	18
10.3 ANZAHL DER NOTWENDIGEN STELLPLÄTZE.....	19
11. FLÄCHENBILANZ .....	19

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung**

Das Areal der Rechbergklinik in Bretten wird derzeit größeren Umbau- und Sanierungsmaßnahmen mit Neuordnung der Baulichkeiten und räumlich-funktionalen Zusammenhänge unterzogen. Die steten Veränderungen im Gesundheits- und Klinikwesen führen unter anderem zu Verlagerungen innerhalb der medizinischen Versorgungssituation und Stärkung einer Ambulanzstruktur. Damit verändern sich Flächenansprüche und funktionale Beziehungen.

Die früheren östlichen Gebäudeteile sind mittlerweile abgerissen und durch einen Neubau im westlichen Bereich des Klinikgeländes ersetzt worden. Dadurch werden Flächen auf dem Klinikgelände frei, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Neben einem Ärztehaus im Anschluss an die Klinikgebäude ist darüber hinaus für den südöstlichen Bereich ein Gesundheitszentrum mit betreuten Wohnangeboten und im östlichen Bereich eine wohnbauliche Nutzung in Fortführung der bestehenden Wohnbebauung im weiteren Umfeld vorgesehen.

Zudem soll auch das ehemalige und mittlerweile abgebrochene Gebäude des Schwesternwohnheims im südlichen Bereich der Klinik an der Edisonstraße ersetzt und mit einer kliniknahen Nutzung im direkten Umfeld des Klinikstandorts ergänzt werden.

Die Teilbereiche des Plangebiets, einerseits die südliche Entwicklungsfläche sowie die östliche Wohnbaubereiche werden getrennt voneinander über zwei Erschließungsstiche erschlossen.

Zur Sicherung dieser Entwicklung und Steuerung der städtebaulichen Ordnung sollen auf Grundlage eines städtebaulichen Baukonzepts ein Bebauungsplan sowie Örtliche Bauvorschriften für diese Wohnbebauung aufgestellt werden. Der Planbereich ist derzeit durch den rechtsgültigen Bebauungsplan „Rechbergklinik Bretten“, rechtsgültig vom 03.02.2011 als Sondergebiet Klinik überplant.

Bereits im Jahr 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Bretten das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage eines Baukonzepts eingeleitet und mit dem damaligen Planstand eine erste Beteiligungsphase durchgeführt. Mittlerweile wurden die einzelnen Vorhaben in ihrer jeweiligen städtebaulichen Ausgestaltung konkretisiert und bilden die städtebaulichen Ziele der Gebietsentwicklung ab. Das Bebauungsplanverfahren wird daher mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf fortgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da bereits erschlossene Flächen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wieder genutzt werden.

Mit der Aufstellung der Ersten Änderung des Bebauungsplans „Rechbergklinik Bretten / Wohnen“ können die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Sicherung der städtebaulichen Ordnung geschaffen werden. Die Bebauungsplanaufstellung ist erforderlich, da mit derzeitigem Planungsrecht keine Nachnutzung der Flächen möglich ist und einerseits Flächenbedarf für medizinisch-kliniknahe Nutzungen besteht und zudem durch die allgemeine Wohnbaunachfrage eine innerstädtische Wohnbaunutzung auf den, einer Kliniknutzung entbehrlichen Flächen, geboten ist.

### **1.2 Lage und Umfang des Plangebiets**

Die Rechbergklinik befindet sich im Westen der Stadt Bretten. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebiets liegt zwischen dem Wohngebiet an der Virchowstraße im Nordosten und der Rechbergklinik im Westen. Der südwestliche Teilbereich des Plangebiets liegt südlich der Rechbergklinik an der Edisonstraße. In Richtung Süden und Westen grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft mit dem Landschaftsschutzgebiet „Rechberg“.

Gegenüber dem Geltungsbereich aus dem Jahr 2019 wurden brachgefallene beziehungsweise untergenutzte Flächen im zentralen Bereich des Klinikareals nun in die Bebauungsplanänderung miteinbezogen. Der bisherige Geltungsbereich wurde hierfür nach Nordwesten Richtung Klinikgebäude geändert und erweitert, in dem Bereich sodann ein Gesundheitszentrum mit betreuten Wohnangeboten geplant ist.

Der Geltungsbereich umfasst mit dem überarbeiteten Entwurf Teilflächen des Flurstücks Nr. 8509 und die Flurstücke Nrn. 8509/5, 8509/6, 8509/7, 8509/8, 8509/9, 8509/10, 8509/11 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 2883/1, 2891/1, 2889.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt nunmehr ca. 3,45 ha.

### **1.3 Topografie**

Das Plangebiet hat ein Nord-Süd-Gefälle von ca. 15 m Höhenunterschied.

## **2. Bestandssituation**

### **2.1 Vorhandene Nutzung Plangebiet und Umfeld**

Innerhalb des abgegrenzten Plangebiets bestanden Klinikgebäude der Rechbergklinik sowie ein Schwesternwohnheim im südlichen Teil des Plangebiets, die bereits schon abgebrochen wurden. Zwischen den Klinikgebäuden im Norden und dem Schwesternwohnheim im Süden befindet sich eine Böschung, in deren Hang Garagenbauten integriert sind.

In den südlichen Randbereichen befinden sich großzügige Freiflächen. Das Plangebiet wird im Süden durch eine dichte Gehölzstruktur begrenzt.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich im Norden und Osten Wohnbebauung. Im Westen des Plangebiets liegen weitere Gebäude der Rechbergklinik. Im Süden grenzen Wiesenflächen an das Plangebiet an. Südlich der Edisonstraße geht die Bebauung in die freie Landschaft über. Hier befindet sich auch das Landschaftsschutzgebiet Rechberg.

### **2.2 Städtebauliche Bestandsituation**

Die Gebäude der Rechbergklinik sind kompakt und dicht nebeneinander gebaut, sodass um die Gebäude großzügige Wiesenflächen mit einem lockerem Baumbewuchs bestehen. Der Haupteingang zur Klinik liegt im nördlichen Klinikbereich und wurde im Zuge des Neubaus nach Westen zur Virchowstraße angebunden.

Ein neuer Parkplatz befindet sich im Westen an der Edisonstraße, gegenüber dem Haupteingang, so dass die Besucher- und Mitarbeiterparkplätze des Klinikgeländes von der übrigen Wohnbebauung abgewendet sind. Diese Neuorganisation soll das angrenzende Wohngebiet entlang der Virchowstraße vom Verkehrs- und Besucherlärm durch die Kliniknutzung entlasten. An der Nordseite der Klinik besteht nördlich der Virchowstraße lediglich noch ein früherer Parkplatz.

An der Nordwestecke der Edisonstraße, vor der Einmündung in die Virchowstraße wird die Klinik durch Anlage einer Bushaltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr an den neuen Haupteingang angebunden.

Die Gebäudehöhen der Klinikgebäude variieren von 3 Geschossen im Norden entlang der Virchowstraße bis zu 5 Geschossen im Osten des Klinikgeländes. Alle Klinikgebäude sind Flachdachbauten.

Auf der anderen Straßenseite der Virchowstraße befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Die Bebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Satteldachbauten. Vereinzelt bestehen Flachdachbauten oder Gebäude mit versetztem Satteldach.

### **2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet existiert der qualifizierte Bebauungsplan „Rechbergklinik Bretten“, in der Fassung vom 25.01.2011, rechtsverbindlich seit 03.02.2011. In ihm ist der überwiegende Teil der Flächen als „Sondergebiet Klinik“ nach § 1 BauNVO festgesetzt. Die Edisonstraße ist als Verkehrsfläche mit einseitigem Gehweg und seitlichen Böschungflächen im Südteil der Edisonstraße festgesetzt.

### **2.4 Darstellung des Flächennutzungsplans**

Für den Verwaltungsraum Bretten/Gondelsheim besitzt der Flächennutzungsplan, der 1981 genehmigt und 2005 für den Zeitraum 2000 – 2015 fortgeschrieben (1. Gesamtfortschreibung) wurde, Gültigkeit.

In der vorliegenden 1. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Krankenhaus“ dargestellt.

Die Flächen östlich und nördlich der Virchowstraße sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Abweichungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung soweit erforderlich angepasst.

## **3. Rechtsverfahren**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich. Die von einer Kliniknutzung frei werdenden Flächen sollen im Sinne der Innenentwicklung wieder genutzt werden. Zudem ist das Plangebiet durch den bestehenden qualifizierten Bebauungsplan „Rechbergklinik Bretten“ bereits beplant. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung treffen damit zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt.

Die weiteren Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13 a Abs.1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient und

- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen

- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden kann,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird,
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

## **4. Belange des Umweltschutzes**

### **4.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

### **4.2 Ermittlung der Planauswirkungen**

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in weiten Teilen bereits bebauten Innenbereich, welcher bisher hauptsächlich von verschiedenen Kliniknutzungen beansprucht wurde. An den südlichen Randbereichen bestehen Wiesenflächen mit lockerem Baumbestand. Im südlichen Randbereich besteht zudem eine dichte Gehölzstruktur. Die bestehenden Gehölze im Plangebiet bieten unterschiedliche Lebensräume und sind für den lokalen Naturhaushalt wirksam. Im Grünordnungsplan werden auf Grundlage der Bestandserhebung Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe formuliert, die in Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind.

Die Bebauungsplanaufstellung dient der Innenentwicklung und wirkt damit vielmehr einer weiteren Zersiedelung im Außenbereich entgegen.

### 4.3 Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Auch bei Vorhaben im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist zu prüfen, inwiefern Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG berührt werden. Hierzu wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Büro Planbar Güthler, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, Ludwigsburg). Die Prüfung mit Berichtsstand 31.08.2018 wurde im Jahr 2022 überprüft und durch den Bericht vom 10.11.2022 aktualisiert.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Rechbergklinik, 1. Änderung“, Stadt Bretten erfolgen Eingriffe in Gehölzbestände, Grünlandflächen unterschiedlicher Ausprägung, gärtnerische Anlagen und Gebäude. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge verbunden ist, erfolgten zwischen Mai und August 2018 faunistische Untersuchungen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Geltungsbereichs.

#### *Brutvögel*

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 30 Vogelarten. Davon wurden 15 als Brutvögel eingestuft, 11 weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Geltungsbereich Gehölze für Freibrüter, Höhlenbäume bzw. Vogelnisthilfen für Höhlenbrüter und Gebäudestrukturen für Gebäudebrüter.

#### *Freibrüter:*

Im Zuge der Umsetzung werden im Geltungsbereich Gehölze entfernt. Somit werden sowohl potentielle als auch einzelne nachweislich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von freibrütenden Vogelarten entnommen, beschädigt oder zerstört. Verloren gehen auch Nahrungshabitate. Trotz anschließender großer Bereiche (LSG Rechberg) mit ähnlicher Habitatausstattung, auf die ausgewichen werden kann, muss längerfristig sichergestellt sein, dass keine weiteren Einschränkungen bis hin zum Erreichen der Erheblichkeitsschwelle erfolgen.

#### *Bluthänfling*

Auch hier ist durch Gehölzentnahme davon auszugehen, dass das Brutrevier des Bluthänflings entfällt oder zumindest erheblich beeinträchtigt wird. Verloren gehen auch Nahrungshabitate. Eine Vielzahl vorhandener Biotopstrukturen sorgen im räumlich-funktionalen Zusammenhang jedoch für ausreichend große Bereiche mit ähnlicher Habitatausstattung für Nahrung und Brutplätze. Weitere Einschränkungen sind zur Vermeidung der Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle zu unterlassen.

#### *Höhlenbrüter:*

Es entfallen 3 Habitatbäume für die höhlenbrütenden Arten, teils besetzte oder potenzielle Fortpflanzungsstätten. Bestehende Nisthilfen könnten entfernt werden.

Mit der Umsetzung der Planung entfallen Brutreviere oder werden zumindest erheblich beeinträchtigt. Trotz anschließender großer Bereiche (LSG Rechberg) mit ähnlicher Habitatausstattung, auf die ausgewichen werden kann, muss längerfristig sichergestellt sein, dass keine weiteren Einschränkungen bis hin zum Erreichen der Erheblichkeitsschwelle erfolgen.

#### *Gebäudebrüter:*

Geplante Abbruchmaßnahmen verursachen Verluste hinsichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Arten. Dies betrifft drei Hausrotschwanz-Brutreviere, zwölf Brutplätze des Haussperglers sowie vier Brutplätze des Mauerseglers.

Der Geltungsbereich wird von den vier festgestellten gebäude- und nischenbrütenden Vogelarten auch als Nahrungshabitat genutzt. Durch Rodungen und Versiegelung gehen Nahrungshabitate verloren.

#### *Fledermäuse*

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurden zwei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Es handelt sich hier um die nachgewiesenen Fledermausarten Rauhhautfledermaus (Rote Liste BW Kat. 1) und Zwergfledermaus (Rote Liste BW, Kat. 3). Beide Arten sind Bestandteil der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Anhang IV, streng zu schützende Arten, und daher von gemeinschaftlichem Interesse.

Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse gut geeignete Jagdhabitats und Quartiermöglichkeiten in Fassadenverkleidungen. Im Rahmen einer morgendlichen Schwärmkontrolle konnte an der Außenfassade des inzwischen abgebrochenen Gebäudes im Südwesten des Geltungsbereichs ein Einzeltagesquartier festgestellt werden.

Der Geltungsbereich stellt mit seinen strukturreichen Gehölzbeständen ein gut geeignetes Jagdhabitat für die beiden Arten dar. Es gibt jedoch im räumlich-funktionalen Zusammenhang in der nahen Umgebung geeignete Jagd- und somit Nahrungshabitate, so dass die Funktionsfähigkeit gewahrt bleibt.

#### *Reptilien*

Im Zuge der Erfassung der Tiergruppe Reptilien konnten während der Begehungen keine Nachweise von Reptilien erbracht werden. Ein Vorkommen entsprechender artenschutzrechtlich relevanter Arten dieser Tiergruppe innerhalb des Geltungsbereichs wird daher ausgeschlossen.

#### *Schmetterlinge*

Im Untersuchungsgebiet wurden keine geeigneten Wirtspflanzenbestände für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten festgestellt. Es wird somit davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit der Tiergruppe Schmetterlinge vorliegt.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „Rechbergklinik, 1. Änderung“, Stadt Bretten entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei-, höhlen- und gebäudebrütender Vogelarten als auch ein nachweislich genutztes Einzelquartier von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird – ausgelöst durch das Vorhaben - die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Sofern jedoch die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Rechbergklinik, 1. Änderung“, Stadt Bretten nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

#### **4.4 Beschreibung und Bewertung Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch sind keine maßgeblichen negativen Auswirkungen abzusehen.

Das bestehende Wegenetz bleibt erhalten und der Zugang zur freien Landschaft ist weiterhin gewährleistet. Schon im gültigen B-Plan wurde mit der Verlegung des Klinikhaupteinganges und der Erschließung über die Edisonstraße eine Verbesserung für das angrenzende Wohngebiet erreicht. Durch die Neubebauung entsteht keine relevante Erhöhung der Lärmimmissionen.

#### 4.5 Bewertung der Beeinträchtigungen insgesamt

Grünordnerische Festsetzungen aus dem gültigen B-Plan, die nicht umgesetzt werden, sowie Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen können mit einer Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich relevanten Fledermaus- und Vogelarten verbunden sein.

Der Standort der Bocksriemenzunge am südöstlichen Rand der Änderungsfläche mit einer Fläche von ca. 200 qm (Pflanzen sind unregelmäßig verteilt und finden sich hauptsächlich im Wurzelbereich von Bäumen wieder) musste verlegt werden. Als neuer Standort wurde die abgemagerte Wiesenfläche, südlich des Gehölzstreifens (pfb2) festgelegt. Die fachgerechte Umsetzung der Bocksriemenzunge ist bereits 2019 erfolgt. Um ähnliche Bedingungen zu schaffen, wurden sie im Wurzelbereich von geplanten Bäumen verpflanzt.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Planungsgebiet potentiell oder tatsächlich vorkommenden Arten zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie

- die Einhaltung von Schonzeiten
- Nachpflanzung von Gehölzen oder Schaffung neuer Nistmöglichkeiten
- Begrünung der Flachdächer
- teilweise Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

notwendig.

Für die nach BNatSchG besonders und streng geschützten potentiell und festgestellten Vogel- und Fledermausarten müssen artenspezifische CEF Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) erfolgen, um einen günstigen Erhaltungszustand der lokalen Population zu sichern.

Die Pflanzgebote pfg 1, pfg 2, und pfg 4, Pflanzung heimischer groß, mittel- und kleinkroniger Laubbäume sowie das Anpflanzen von heimischen Sträuchern und Heistern kompensieren teilweise den Verlust von Einzelbaumgehölzen und Gehölzen sowohl innerhalb der Änderungsfläche, als auch innerhalb der gültigen B-Plangrenze und der bis jetzt nicht erfolgten Umsetzung von geplanten Baumstandorten im derzeit gültigen Bebauungsplan.

Geplante Gehölzflächen aus dem gültigen B-Plan entfallen. Mit den Pflanzgeboten pfg 3, pfg 5 und den Festsetzungen für die nichtüberbauten Grundstücksflächen wird für die Planung eine Durchgrünung erreicht. Vorhandene Gehölzstrukturen werden gestärkt. Zusätzliche Pflanzgebote entlang der bestehenden linienartigen von Ost nach West verlaufenden Gehölzstruktur, belegt mit einer Pflanzbindung, stellen an deren südlichem Rand eine Stärkung der Leitlinienfunktion für Fledermäuse und Vögel dar. Wie schon beschrieben ist sie eine wichtige Verbindung von bebautem Gebiet hin zur freien Landschaft.

Insgesamt werden über die grünordnerischen Festsetzungen zusätzliche Habitate, Ersatzhabitate und zusätzliche Nahrungsräume geschaffen. Die Pflanzgebote pfg1 – pfg5 mit den entsprechenden Pflanzlisten runden die Eingrünung des Gesamtareals ab. Der Grünordnungsplan setzt die Details fest.

#### 5. Altlasten

Auf dem Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **6. Städtebauliches Gesamtkonzept**

### **6.1 Bau- und Nutzungsstruktur**

Das Plan- und Baukonzept aus dem Jahr 2019 wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, konkretisiert und erweitert.

Das Plangebiet gliedert sich weiterhin in zwei Teilbereiche auf, der Nordost- und der Südwestteil, die getrennt voneinander über zwei Erschließungsstiche, der nordöstliche Teil über die Virchowstraße, der südwestliche Teil über die Edisonstraße, erschlossen werden.

Nördlich des bestehenden Erschließungsstichs von der Virchowstraße von Osten ist der Planbereich gegenüber dem Geltungsbereich von 2019 nach Westen erweitert und bezieht die dort liegenden Brachflächen der Klinik in die Überplanung mit ein. Hier ist, südlich des neu entstandenen Ärztehauses unter dem Arbeitstitel „Gesundheitscampus“ ein gesundheits- und betreuungsorientiertes Wohnangebot mit ergänzenden Dienstleistungen geplant.

Östlich grenzt der geplante „Wohnpark Rechberg“ an. Unterschiedliche Gebäudetypologien aus Punkt und Zeile bis vier Vollgeschosse bilden ein durchgrüntes neues Quartier, das mit abnehmender Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse den Übergang nach Osten bildet.

Entlang der Virchowstraße soll die vorhandene Baustruktur entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite als kleinteilige Wohnbauung fortgeführt werden. Es ist eine Bauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen vorgesehen. Für einen untergeordneten Bereich im Norden soll auch die Bauung mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern möglich sein.

Für die Einfamilien- und Doppelhäuser entlang der Virchowstraße ist eine Bauung mit Satteldach oder Flachdach angedacht. Für die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet ist eine Bauung mit Flachdach vorgesehen.

Auf dem südwestlichen Baufeld an der Edisonstraße soll mit einem neuen „Sterilisationszentrum AEMP“ eine für die Klinik standortsichernde Einrichtung angesiedelt werden. Das Baufeld grenzt direkt südlich an das Klinikgelände und kann direkt von der Edisonstraße erschlossen werden.

Die Standorte der Baulichkeiten und deren Erschließungen ermöglichen eine flächensparende Nachnutzung der brachgefallenen Klinikflächen durch standortverträgliche und -ergänzende Nutzungen, die sowohl unterschiedlichen Wohnraum, bedarfsgerechte Betreuung und klinikaffine Arbeitsplätze schaffen.

### **6.2 Erschließung**

Die unterschiedlichen Wohnlagen sollen dezentral von den angrenzenden bestehenden Straßen erschlossen werden.

Die Erschließung des östlichen Planbereichs erfolgt zum Teil über die heute bereits bestehende Stichstraße in Ost-West-Richtung mit verschwenkender Zufahrt über die Virchowstraße im Osten. Eine dauerhafte Erschließung über diese Privatstraße ist zu gewährleisten.

Unter Ausnutzung der ansteigenden Topografie ist die Parkierung der Wohnnutzungen (Gesundheitscampus und Wohnpark) in getrennten Tiefgaragen vorgesehen.

Von der Edisonstraße ist eine zusätzliche Anbindung von Südwesten vorgesehen, ungefähr auf der Trasse, die im bisherigen Bauungsplan schon für eine Grundstückserschließung vorgesehen ist. Damit ist gewährleistet, dass sich die Erschließungsverkehre auf mehrere Zufahrten verteilen.

Für die Wohnnutzung entlang der Virchowstraße ist eine Parkierung auf der eigenen Parzelle angedacht.

### **6.3 Verkehrsprognose und Lärmauswirkungen**

Es wurde eine schalltechnische Stellungnahme vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS mit Datum vom 01.03.2019 erstellt. Dabei wurden die Auswirkungen der östlichen Zufahrt ins Plangebiet mit Anbindung an die Tiefgaragenzufahrt untersucht. Zunächst war angedacht, die bestehende Zufahrt zwischen der Trafostation und dem Wohnhaus Virchowstraße 13 als weitere Gebietszufahrt zu nutzen. Allerdings ist für das bestehende Wohnhaus bei Nutzung dieser Zufahrt mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den Zeitbereichen nachts und lauteste Nachtstunde zu rechnen.

Als Lärmschutzmaßnahme wurde vom Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz ISIS die Verlegung der Zufahrt nach Norden vorgeschlagen. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wurde dieser Vorschlag umgesetzt. Mit der Zufahrt nördlich der Trafostation ist mit keinen unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die angrenzende Nachbarschaft zu rechnen.

Die schalltechnische Stellungnahme ist auf die nun planungsrechtlich möglichen Nutzungen und Umfang der Verkehre noch fortzuschreiben.

## **7. Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgen über die bestehenden Anlagen.

Falls die Planbereiche aufgeteilt und an verschiedene Eigentümer veräußert werden, müssen entsprechende Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen grundbuchrechtlich verankert werden. Auf der Trasse der privaten Verkehrsfläche liegt der Abwasserhauptkanal der Kliniknutzung. Zur dauerhaften Sicherung der Entsorgungsanlage ist für die Trasse ein Leitungsrecht einzutragen.

Die Grundstückentwässerung muss im Trennsystem aufgebaut werden.

Für die Oberflächenwasser wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und rechnerisch dimensioniert. Da Teile des Oberflächenwassers in das vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) in Form einer offenen Grasmulde eingeleitet werden sollen, wurden auch alle bereits an diese Anlage angeschlossenen Flächen aus dem Bestand bei der Betrachtung berücksichtigt.

Die Dachwässer der Baugebiete MU1, MU2 und WA1 stammen von extensiv begrünten Dachflächen, der verbleibende Anteil kann in das bestehende RRB im Süden des Geltungsbereichs eingeleitet werden. Die Abflussbeiwerte sind für das MU von 0,3 und für die WA-Flächen von 0,1 nutzungsbezogen differenziert festgesetzt.

Auf Grundlage der Berechnung aller Einzugsflächen mit neuesten Regendaten und einem unveränderten Drosselabfluss des RRB in das kommunale Netz ist die Erweiterung des Beckenvolumens um rund 20 Kubikmeter erforderlich und planerisch berücksichtigt.

## **8. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für den nordöstlichen Teilbereich festgesetzt. Das entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den angestrebten Gebietscharakter zu wahren und die angestrebte Wohnqualität zu sichern. Störungen durch Lärm und Abgase sollen vermieden werden und eine Flächenkonkurrenz von Nicht-Wohnnutzungen vermieden werden.

Die Schaffung von Wohnraum ist städtebauliches Ziel, das mit der städtebaulichen Konzeption und den weiteren getroffenen Festsetzungen in hoher Qualität erreicht werden kann.

#### Urbanes Gebiet

Für den zentralen und südwestlichen Bereich wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel an dieser Stelle ein verdichtetes gemischtes Quartier zusammen mit der benachbarten Kliniknutzung zu entwickeln. In direkter Nachbarschaft befindet sich im Norden die Klinik, auf dessen Gelände sich auch eine Krankenpflegeschule befindet, Bettengebäude bzw. Patientenzimmer grenzen nicht direkt an.

Im Urbanen Gebiet können nutzungsflexibel zukünftig unterschiedliche Flächenangebote realisiert werden, wobei eine Wohnnutzung mit entsprechenden Betreuungsangeboten oder insbesondere kostengedämpftes Wohnen für Studenten und für Angestellte der Klinik in Nachbarschaft zum Klinikstandort städtebaulich angestrebt wird. Ebenso können kliniknahe Betriebe oder gewerbliche Nutzungen der Medizinbranche innerhalb des urbanen Gebiets angesiedelt werden.

Das Urbane Gebiet ist in einen südwestlichen Teil (MU1 inkl. MU1.1) und einen nördlichen Teil (MU2) gegliedert.

Im MU1 ist Wohnen zur Straße im Erdgeschoss ausgeschlossen, um die Erdgeschosszone für andere Nutzungen, insbesondere für gewerbliche Nutzungen der Klinik zu ermöglichen. Aufgrund der Höhenlage des Erdgeschosses unterhalb des Niveaus der Edisonstraße bietet das Erdgeschoss zudem keine angemessene Wohnsituation. Über die Erdgeschossnutzung soll vielmehr eine Verzahnung mit den benachbarten Nutzungen in der Klinik hergestellt werden.

Für das MU2 ist unter dem Arbeitstitel „Gesundheitszentrum“ ein gemischt genutztes Bauungskonzept vorgesehen. Unterschiedliche Angebote des Wohnens, wie betreute Wohnungen und Mehrgenerationenwohnen junger und älterer Menschen in einem Gebäude, sind in den Obergeschossen vorgesehen. Somit kann eine Ergänzung der in Bretten vorhandenen Arten von Wohnen entstehen. Im Erdgeschoss sollen ambulante, medizinische und sonstige Dienstleistungen unterkommen; insgesamt soll eine breite Nicht-Wohnnutzung bis zu Büronutzung (auch in den OGs) oder sonstige kliniknahe Einrichtungen grundsätzlich möglich sein. Daher erfolgte eine Festsetzung als Urbanes Gebiet.

In beiden Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, im MU1 auch Anlagen für Verwaltungen, nur ausnahmsweise zulässig, um hier für konkrete Nutzungskonzepte eine Steuerungsmöglichkeit zu erhalten; diese Nutzungen können zu Störungen und städtebaulich ungewollten Auswirkungen führen, die dadurch ausgeschlossen werden können.

Mit der Festsetzung eines urbanen Gebiets soll ein bedarfsgerechtes Quartier mit den einzelnen Nutzungen, Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Bildung, entstehen. Trotz der stadträumlichen Randlage soll aufgrund der besonderen Lage direkt angrenzend zur Klinik eine räumliche Dichte und Mischung verschiedener Nutzungen entwickelt werden.

Die im urbanen Gebiet zulässige Nutzungsmischung geht mit einem möglichen höheren Störungsgrad für das Wohnen als in allgemeinen Wohngebieten einher. In der TA Lärm und in der 18. BImSchV sind jeweils Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) (gegenüber 60 dB(A) im Mischgebiet) sowie von nachts 45 dB(A) (wie im Mischgebiet) vorgesehen. Nachts bestehen

dieselben Lärmschutzanforderungen wie im Mischgebiet. Zur Vermeidung möglicher Lärmkonflikte aus Emissionslasten der Nutzungen im MU auf die angrenzende Kliniknutzung, sind gegebenenfalls für konkrete Nutzungen im MU auf Baugenehmigungsebene Minderungsmaßnahmen, abhängig der schützenswerten Bestandsnutzungen im Sondergebiet Klinik, festzulegen. Die grundsätzliche Verträglichkeit wird über die derzeit in Fortschreibung befindliche schalltechnische Stellungnahme dargestellt.

Im Übergang zur freien Landschaft soll für den Bereich des festgesetzten urbanen Gebiets keine zu hohe Dichte der Bebauung angestrebt werden. In Abstufung zur GRZ von 0,4 für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet und zur GRZ von 0,45 für das festgesetzte Sondergebiet der Klinik wird für das urbane Gebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl im gesamten Geltungsbereich, zudem in Teilbereichen durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen in Bezug zur Höhenlage sowie durch in Teilbereichen durch die Höhe der baulichen Anlagen als Höhenmaß in m.ü.NN.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Dies erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße.

Für Tiefgaragen wird eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO zugelassen. Tiefgaragen tragen dazu bei, dass oberirdisch die Straßen frei von parkenden Autos bleiben und Freiflächen durch Begrünung attraktiv gestaltet werden können. Die zugelassene Überschreitung der Obergrenze nach § 17 BauNVO durch Unterbauung wird mit der Verpflichtung einer ausreichenden Erdüberdeckung, mit der Bodenfunktionen erhalten werden können, ausgeglichen.

### Dachgeschoss

Die Zulässigkeit eines Dachgeschosses im Bereich WA2 und WA3, welches kein Vollgeschoss ist, ermöglicht eine gestaffelte Gebäudekubatur mit der Möglichkeit eine Dachterrasse zu errichten. Es entsteht eine Höhenabstufung, die sich städtebaulich vertretbar in die umliegende Bebauung einfügt.

### Höhenlage der baulichen Anlagen

In den Bereichen WA2 und WA3, die Bereiche für die Bebauung mit Einfamilien-, Doppelhäusern bzw. Mehrfamilienhäuser, wird die Höhenlage des Erdgeschosses über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die EFH ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die Festsetzung gewährleistet die topografische Einbindung der Gebäude in das stark geneigte Gelände und damit in ihr räumliches Umfeld sowie verhindert, dass zu große Geländeänderungen der jeweiligen Grundstücke entstehen, bei denen die Gebäude dann gegenüber dem Straßenraum sehr hoch wirken könnten. Von den festgesetzten EFHs darf in einem bestimmten Umfang abgewichen werden, um den Bauherren ausreichend Spielraum in der Gestaltung der Eingangs- und Erdgeschossituationen zu gewähren.

### Höhe der baulichen Anlagen

Für die Bebauung entlang der Virchowstraße (WA2 und WA3) werden Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung der Höhenlage, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Dachform wirkt die Festsetzung städtebaulich ordnend und unterstützt eine gleichmäßige Höhengestaltung der Baukörper entsprechend der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Für alle anderen Teilbereiche des Geltungsbereichs (MU1 (inkl. MU1.1), MU2 und WA1 (inkl. WA1.1)) wird die maximale Gebäudehöhe durch Höhenmaß in Meter über NN festgesetzt. Die Gebäude stehen abgerückt zur bereits bestehenden kleinteiligen Bebauung und gleichzeitig in Nachbarschaft zu den Klinikgebäuden, mit ihrer bereits prägenden Gebäudekubatur und -höhe. Unter Beachtung der bestehenden Topografie besteht durch die Festsetzung genügend Spielraum, die Bebauung in das hier bestehende Gelände einzubetten. Eine Überschreitung des festgesetzten Höhenmaßes durch bauliche Anlagen auf geringer Grundfläche (freistehender Schornstein) kann zugelassen werden, wenn technisch-funktionale Aspekte dies erfordern.

Im Teilbereich WA1 können die Orientierungswerte für die Geschossflächenzahl nach § 17 BauNVO erreicht bzw. überschritten werden. Aus städtebaulicher Sicht scheint dies aber vertretbar, da über die Grundflächenzahl von 0,4 ein angemessener unbebauter Baugebietsanteil und durch grünordnerische Festsetzungen eine wirksame Durchgrünung gesichert sind.

### **8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über Baugrenzen definiert. Es werden große zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um eine Flexibilität für die zukünftige Bebauung zu erreichen.

Es werden Vorgaben zu Überschreitungen der Baugrenzen gemacht. Diese Überschreitungen sind zulässig, um den funktionalen Anforderungen der Bewohner mit ihrem Haus gerecht zu werden, ohne die vorgegebene städtebauliche Einheit zu gefährden. Diese erweiterten Spielräume für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechen einem vorhersehbaren gebietstypischen Bedarf. Zur Wahrung einer ablesbaren Gebäudekubatur sind diese jedoch begrenzt. Die reglementierende Vorgabe einen Mindestabstand von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen einzuhalten, beruht auf dem Ziel, die Vorgärten / Gartenzonen v.a. entlang der Erschließungsstraßen von einer intensiven Bebauung bewusst freizuhalten. Ziel ist es, die Anzahl untergeordneter Gebäude und Anlagen gegenüber den öffentlichen Räumen zur Sicherung der stadträumlichen Qualitäten zu begrenzen, um ein qualitätvolles Gesamterscheinungsbild der Straßenräume zu erhalten.

Für das Plangebiet wird überwiegend eine abweichende Bauweise entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt, die den Anforderungen der unterschiedlichen Gebietstypen und Lagen im Plangebiet gerecht wird.

Die Abweichung zur offenen Bauweise besteht in der Begrenzung der Gebäudelänge auf 35 m im WA1, um eine wohngebietstypische Körnung zu erreichen. Im abgegrenzten Bereich WA1.1 ist zwischen Gebäuden eine vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsfläche zulässig. Der Bereich lässt eine südorientierte Gebäudeausrichtung zu, so dass auch eine zum WA reduzierte Abstandsfläche angemessene und gesunde Wohnverhältnisse erwarten lassen.

Für die Bebauung entlang der Virchowstraße wird die gewünschte Bebauungsstruktur durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern bzw. einer offenen Bauweise gesichert und an die bestehende Wohngebietsbebauung im Umfeld angeknüpft.

In den Urbanen Gebieten lässt die abweichende Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zu. Durch die Festsetzung der Baugrenzen sind unangemessene Gebäudelängen, die zu städtebaulichen Konflikten oder Missständen führen können, ausgeschlossen.

### **8.4 Offene Stellplätze, Carports und Garagen**

Garagen und Stellplätze sind flächenintensive Nutzungen auf den Grundstücken. Insbesondere durch die Schaffung von Wohnraum entsteht ein Bedarf an notwendigen Stellplätzen. Damit

die erforderlichen Stellplätze städtebaulich verträglich im Baugebiet eingebunden sind, werden Vorgaben zur Zulässigkeit und räumlichen Steuerung gemacht.

Die Festsetzung zu den Tiefgaragen unterstützt die Freihaltung der oberirdischen Freiflächen, um die wohnungsnahen Freiräume als Freizeit- und Erholungsraum nutzen zu können.

### **8.5 Nebenanlagen**

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen als Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (in den WA) erzeugt ein Abrücken von Nebenanlagen gegenüber den Verkehrsflächen und privaten Erschließungsflächen. Dies trägt zu einem qualitativvollen Gesamterscheinungsbilds des Straßenraums bei ohne die Nutzung von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu sehr einzuschränken.

### **8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Mit der Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden, soll eine verträglicher Dichte mit verträglichen Folgen für das Verkehrsaufkommen und die Anzahl der Stellplätze entstehen. Die Begrenzung erfolgt für die Bereiche mit Einzelhaus- und Doppelhausbebauung, um hier die Entstehung von Mehrfamilienhäusern zu vermeiden, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung.

### **8.7 Verkehrsflächen**

Die zukünftigen privaten Erschließungsstraßen werden über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert. Die Flächen für die Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Klinik Holding.

Die Aufteilung der Verkehrsfläche ist im Bebauungsplan unverbindlich.

Über die festgesetzten Verkehrsflächen ist eine flächensparende und funktionale Erschließung des gesamten Plangebiets gegeben. Abhängig von der Umsetzungsstrategie und einer zukünftigen Eigentumsstruktur der Flächen im Plangebiet ist die dauerhafte Sicherung der Erschließung (-sfunktion) gegebenenfalls grundbuchrechtlich zu verankern und/oder öffentlich-rechtlich zu sichern.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird der bestehende und im Rahmen der Herstellung der Edisonstraße verlegte landwirtschaftliche Weg planungsrechtlich als Wirtschaftsweg W gesichert. Er dient im Bestand der Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke.

Die Duldungspflichten nach § 126 BauGB gewährleisten im Rahmen der Herstellung und für den Bestand der Erschließungsanlagen den funktionsgerechten Ausbau. Die Duldungspflichten können auch für Grundstücke im Geltungsbereich durch bestehende Erschließungsanlagen außerhalb des Geltungsbereichs (Virchowstraße) gegebenenfalls Anwendung finden.

### **8.8 Leitungsrechte**

Zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Entsorgungsinfrastruktur sind Leistungsrechte im festgesetzten Bereich einzutragen. Dort besteht der Hauptkanal der Kliniknutzung, der Voraussetzung für den geordneten Klinikbetrieb ist.

## 8.9 Private Grünflächen

Die Festsetzung von privaten Grünflächen dient der Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen im südlichen Teilbereich des Plangebiets. Die nahegelegenen landschaftlichen Freiräume steigern den Erholungswert und die Aufenthaltsqualität für die Anwohner im Plangebiet.

## 8.10 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die Festsetzungen von Pflanzgeboten und Pflanzbindungen dienen vorrangig dazu, die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern und den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Festsetzungen dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Gebiet. Sie dienen einer Mindestdurchgrünung im Planbereich und tragen dazu bei, das neue Quartier harmonisch in seine Umgebung einzubinden.

Es wurde ein Grünordnungsplan erstellt, in dem die Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft formuliert sind.

## 8.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen dient vorrangig zur Minimierung der Eingriffe in Flora und Fauna und, um damit die Wirkintensität von Vorhaben zu verringern.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung tragen zur Verbesserung des Klimas bei und führen zusammen mit der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie der Zuleitung des Niederschlagswasser über Mulden in das Regenrückhaltebecken zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Gebiet. Um weitere Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagsbeseitigung zu vermeiden, sind Dachflächenmaterialien aus unbeschichteten Metallen, wie z.B. Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit einer ausreichenden Erdüberdeckung über neu erstellte baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird in diesen Bereichen die Bodenfunktion (Oberflächenwasserpufferung, ggf. Bepflanzung) in gewissem Maße wiederhergestellt. Die Maßnahme hat damit auch positive lokalklimatische Wirkung für das Gebiet.

Durch Vorgaben zum Vogelkollisionsschutz an Fenstern, Fensterfronten und Glasfassaden werden die Eingriffe in das Schutzgut Tiere minimiert.

Die insektenschonende Beleuchtung minimiert ebenfalls die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tiere.

Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung vor Baubeginn / Abbrucharbeiten von Vogelnisthilfen im räumlich-funktionalen Zusammenhang nötig.

Um die ökologische Funktion für entfallende Quartiersstrukturen für Fledermausarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von künstlichen Ersatzquartieren vor Baubeginn / Abbrucharbeiten im räumlich-funktionalen Zusammenhang nötig.

Für die Orchideenart Bocksriemenzunge wurde ein neuer Standort im südöstlichen Bereich des Plangebiets, im Anschluss an den mit Pflanzbindung belegten Gehölzstreifen, geschaffen, um die Pflanzen weiterhin erhalten zu können. Die Bocksriemenzunge ist in der Roten Liste Baden-Württemberg, Gefährdungskategorie 3, aufgeführt.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bauschlotter Platte, Zone III und III A, WSG-Nr. 215205, Datum der Rechtsverordnung 07.09.1992. Es sind die Hinweise zum Grundwasser im Textteil zu beachten.

Westlich und südlich des Plangebiets besteht das Landschaftsschutzgebiet "Rechberg". Der Geltungsbereich umfasst im südwestlichen Bereich geringe Flächen des Landschaftsschutzgebiets. Die Flächenfestsetzung umfasst hier den bestehenden Gras- bzw. landwirtschaftlichen Weg sowie begrünte Böschungsbereiche des neuen Straßenkörpers.

Bereits mit dem Bebauungsplan "Rechbergklinik Bretten" erfolgte eine Befreiung (LRA Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz -Naturschutz- vom 16.12.2010) von der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet, die die jetzt betroffene Fläche bereits im Rahmen der Planung zur Edisonstraße umfasst.

## 10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Gebiets sowie umweltschützenden Belangen.

### 10.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### Dachform, Dachneigung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist für die Planbereiche MU1 (inkl. MU1.1.), MU2 und WA1(inkl. WA1.1) das Flachdach festgesetzt, um ein einheitliches und homogenes Bild der Dachlandschaften entstehen zu lassen. Ebenso wird sichergestellt, dass die Dächer entsprechend als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft begrünt werden können.

Für die Bebauung entlang der Virchowstraße wird im Plangebiet das Satteldach und das Flachdach festgesetzt, entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Virchowstraße.

#### Dacheindeckung

Die festgesetzte Dachbegrünung für Flachdächer dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Sinne einer Pufferung und (Teil-)Verdunstung von unbelastetem Dachflächenwasser. Das Regenwasser wird durch die Dachbegrünung zurückgehalten und schont dadurch den Grundwasserhaushalt und die Entsorgungsanlagen.

Für die Bebauung mit Satteldach wird die Dacheindeckung mit Ziegeln oder Betondachsteinen entsprechend der Farben der Dacheindeckung der benachbarten vorhandenen Wohnbebauung festgesetzt.

#### Dachgestaltung und Dachaufbauten

Durch die Festsetzung der Dachgestaltung und Dachaufbauten wird ein einheitlicher Gestaltungsrahmen insbesondere für technische Aufbauten erreicht. Um diese Anlagen gestalterisch eingebunden erscheinen zu lassen, werden, nach Baugebieten differenziert, Vorgaben zu Höhe, Abstand zum Dachrand und zur Verkleidung / Einhausung sowie bei Satteldächern zur Auflageneigung gemacht. Mit technischen Anlagen sind Überschreitungen der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen beschränkt. Eine weitere Überschreitung des festgesetzten Hö-

henmaßes durch technische Anlagen auf geringer Grundfläche (Schornstein) kann zugelassen werden, wenn technisch-funktionale Aspekte dies erfordern.

Eine Nutzung zur Solargewinnung und damit die weitere Förderung regenerativer Energiegewinnung wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt, sondern unter Berücksichtigung des städtebaulichen Erscheinungsbilds nach gestalterischen Aspekten gesteuert.

#### Fassadengestaltung

Zur Vermeidung von Blendwirkung und zur Sicherstellung einer Einbindung der Bebauung in sein städtisches Umfeld werden glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien ausgeschlossen. Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese zugelassen.

#### Gestaltung von Nebenanlagen

Glänzende und lichtreflektierende Materialien werden als Wandbekleidungen ausgeschlossen, um Blendwirkungen zu vermeiden.

Nebenanlagen zur Unterbringung von beweglichen Müllbehältern müssen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und gegenüber den privaten Erschließungsflächen eingegrünt oder verkleidet werden.

Nebenanlagen sollen gestalterisch untergeordnet bleiben und in ihrem Erscheinungsbild nicht hervorgehoben werden.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in ihrer Größe und auf mögliche Standorte beschränkt, sowie für die Bereiche WA und MU differenziert festgesetzt.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen hat das Ziel, Werbeanlagen bezüglich Standort und Größe in die Gestaltung des Umfelds zu integrieren und sie visuell nicht dominant wirken zu lassen. Um die visuelle Belastungen von Werbeanlagen gegenüber dem Umfeld zu minimieren, werden dynamische Werbeanlagen ausgeschlossen.

## **10.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzung dient der Durchgrünung und dem Erscheinungsbild des Wohnquartiers.

#### Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können dadurch Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erreicht werden.

#### Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Art und Höhe der Einfriedungen vermeiden ein zu starkes visuelles Abschotten der Baugrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum. Damit ist ein einheitliches Erscheinungsbild, sowie Offenheit und Transparenz gegenüber dem öffentlichen Raum innerhalb des Baugebiets gesichert. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Zulässigkeit und in ihrem Material geregelt.

#### Stützmauern und Böschungen

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dient dazu, dass diese Gestaltelemente städtebaulich besser in das Quartier integriert werden und nicht zu dominant wirken.

### Aufschüttungen und Abgrabungen

Um ein Einfügen der Bebauung und der Grundstücksfreiflächen im Plangebiet an die natürliche Höhenentwicklung und der umgebende Bebauungsstruktur zu gewährleisten, ist der Umfang von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen definiert.

### **10.3 Anzahl der notwendigen Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg wird im Bereich der Bebauung entlang der Virchowstraße (WA2 und WA3) angehoben, um den öffentlichen Straßenraum durch parkende Autos zu entlasten. Aufgrund der Gebäudetypologie ist in diesem Bereich von einem hohen Anteil des motorisierten Individualverkehrs auszugehen.

Dieser Bereich ist einerseits knapp bemessen und soll andererseits mehr den Charakter eines Aufenthalts- und Kommunikationsraums erlangen. Das Gesamterscheinungsbild des Gebiets soll durch parkende Autos auf den Straßen nicht beeinträchtigt werden.

Für die anderen Bereiche gilt für die Herstellung notwendiger Stellplätze die LBO.

## **11. Flächenbilanz**

Plangebiet - Geltungsbereich	in Quadratmeter	
davon	34.510	100 %
allgemeines Wohngebiet	12.545	36 %
urbanes Gebiet	8.870	26 %
private Verkehrsfläche	1.750	5 %
private Grünfläche	11.345	33 %

aufgestellt  
Wick+Partner  
Stuttgart, den 22.08.2019  
überarbeitet, letztmalig geändert: 07.12.2023