
Begründung

zum Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplans der Stadt Bretten, Gemarkung Rinklingen

in der Fassung vom 29.04.2025

Teil A - Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ befindet sich im nordwestlichen Teil der Kernstadt Bretten auf der Gemarkung Rinklingen, zwischen dem Gewerbegebiet Diedelsheimer Höhe im Süden und Osten und einer Wohnsiedlung sowie landwirtschaftlicher Nutzung im Norden.

Im Osten und im Süden wird das Plangebiet durch die bereits vorhandene Straße „Diedelsheimer Höhe“ begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet die Straße „Am Eichholz“. Im Westen wird das Plangebiet durch das private Flurstück Nr. 2737/11 auf Rinklinger Gemarkung begrenzt.

Der Bereich des Plangebiets befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Diedelsheimer Höhe Teil I - 1. Änderung“ und ist derzeit als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Östlich und südlich befindet sich der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 1. Änderung“. Festgesetzt ist dort im östlichen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe). Im Westen und Süden ist jeweils ein Sondergebiet für Einzelhandel (SO 1 Einkaufszentrum sowie SO 2 großflächiger Einzelhandel) festgesetzt. Der Bebauungsplan erlangte 1994 Rechtskraft.

Im Südwesten des Plangebietes, südlich der Steinzeugstraße, befindet sich das Bebauungsplangebiet „Steinzeugpark“. Der Bebauungsplan setzt in seinem östlichen Bereich ein Gewerbegebiet fest und erlangte 2017 Rechtskraft. Im Nordosten befindet sich das Bebauungsplangebiet „Diedelsheimer Höhe Teil II“ und im Osten das Bebauungsplangebiet „Brunnenstube“.

Im Umfeld befindet sich nach Nordwesten eine Wohnbaufläche eines allgemeinen Wohngebietes (WA), im Nordosten im Bereich des zukünftigen Bebauungsplangebietes „Katzhölde“

ist ebenfalls die Anordnung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen. Im Westen besteht ein Mischgebiet (MI).

1.2 Gebietsgröße und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ hat eine Größe von ca. 3.720 m². Die jetzige Wiesenfläche gehörte früher einmal zu einer Rinderweide, die nach Aufgabe der Beweidung mit Erdaushub einer benachbarten Baugrube aufgetragen wurde. Im Osten des Flurstücks Nr. 2737/2 befindet sich das Technikgebäude der Heizzentrale Steinzeugpark. Im Jahr 2017 wurde diese Nahwärmeversorgungszentrale gebaut. Im Norden befindet sich ein Gehölzstreifen parallel zur Straße Am Eichholz auf einer kleinen Böschung und im Nordosten auf Flurstück Nr. 2737/9 ein Umspannwerk.

Die Topografie ist im Bereich des Plangebietes gering ausgeprägt, relevante Höhenunterschiede gibt es nicht. Die Höhenlage beträgt ca. 197 m ü. NN.

Das Plangebiet wird an drei Seiten von Straßen umgeben. Nördlich des Plangebietes fällt das Gelände nach Nordwesten gleichmäßig ab. Hier grenzt im Nordwesten eine Wohnsiedlung mit Gärten um die Häuser an und im Nordosten eine größere intensiv genutzte Ackerfläche. Die anderen angrenzenden Flächen sind Gewerbeflächen mit Parkplätzen und wenigen kleineren Grünflächen.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Er umfasst die Flurstücke Nr. 2737/2 sowie das kleine Flurstück Nr. 2737/9.

2. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung:

Die Stadt Bretten beabsichtigt im Bereich Diedelsheimer Höhe / Am Eichholz die städtebauliche Neustrukturierung einer noch weitgehend unbebauten Brachfläche. Geplant ist an einer verkehrlich sehr gut erschlossenen Stelle nördlich des Verkehrsknotens Alexanderplatz die Realisierung des Neubauprojekts einer Rettungswache mit Fahrzeughalle. Der überwiegende Teil des Baugebiets soll als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt werden. Die Neustrukturierung der Fläche ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.

Der Bebauungsplan dient der innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Gewährleistung der Umsetzung eines Vorhabens durch einen Vorhabenträger. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine innerörtlich gelegene Brachfläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Damit wird der politischen Vorgabe zur Bevorzugung der Innenentwicklung sowie der Nutzung innerörtlicher Potenziale entsprochen.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer Rettungswache. Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau dieser Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes (DRK) zu schaffen. Da das bestehende Gebäude der Rettungswache des DRK, Kreisverband Karlsruhe, am Breitenbachweg nicht mehr den aktuellen Ansprüchen einer Rettungswache genügt, sieht das Bauvorhaben auf der Diedelsheimer Höhe auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.700 m² eine neue Rettungswache mit Fahrzeughalle vor.

Die Hilfsfrist ist in Baden-Württemberg im Rettungsdienstgesetz und im Rettungsdienstplan geregelt. Das Rettungsdienstgesetz sieht für den bodengebundenen Rettungsdienst eine gesetzliche Hilfsfrist von nicht mehr als 10 bis höchstens 15 Minuten vor. Die Verlagerung

auf den Standort der neuen Rettungswache auf der Diedelsheimer Höhe ermöglicht es, den Versorgungsbereich innerhalb von neun Minuten deutlich zu erweitern. Der künftige Versorgungsbereich umfasst:

- die Stadt Bretten mit ihren Stadtteilen,
- die Gemeinde Gondelsheim,
- die Gemeinde Walzbachtal in Teilen sowie deren Ortsteil Wössingen.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der neuen Struktur wird die Verlegung des Notarzteinsatzfahrzeugs mit Notarzt von der Rechbergklinik zur Rettungswache sein.

3. Planverfahren

Der Bereich des Plangebiets befindet sich auf den Flurst. 2737/2 und Flurst. 2737/9 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Diedelsheimer Höhe Teil I - 1. Änderung“, welcher 1998 als Satzung beschlossen wurde. Auf dieser Grundlage können Vorhaben derzeit gemäß § 30 BauGB genehmigt werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist aber eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da sich das geplante Vorhaben nicht innerhalb der aktuellen Baugrenzen realisieren lässt.

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB können rechtsgültige Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dies ist vorliegend der Fall. Aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen soll die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind hierbei erfüllt (Grundfläche weniger als 20.000 m²; kein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung; keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten).

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) bleiben auch für den Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehen: Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Flächen, die schon bisher im Osten teilweise bebaut waren und im Zuge der neuen Konzeption reaktiviert werden sollen. Im Plangebiet (ca. 3.720 m²) liegt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 die zulässige Grundfläche mit rund 1.490 m² deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB definierten Schwellenwert von 20.000 m².

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach 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) UVPG genannten Schutzgüter.

Gemäß Gesetzeslage ist der aufzustellende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der naturschutz- bzw. bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Unberührt hiervon bleibt jedoch die Verpflichtung, die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Natur- und artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen. Es ist in einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung zu ermitteln und zu bewerten, ob die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt sind oder nicht.

Der räumliche Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplansatzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 (genehmigt am 17.02.2003) ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Bruchsal - Bretten - Mühlacker. In Ergänzung verbindet die Regionale Entwicklungsachse Germersheim - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplans Bruchsal - Bretten - Mühlacker die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs in der „Siedlungsfläche für überwiegende Wohn-/Mischnutzung“. In unmittelbarer Nachbarschaft ist östlich davon ein Standort eines Ton- und Fernsehsenders im Plan vermerkt. Regionalplanerische Vorgaben werden durch die Planung nicht verletzt. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

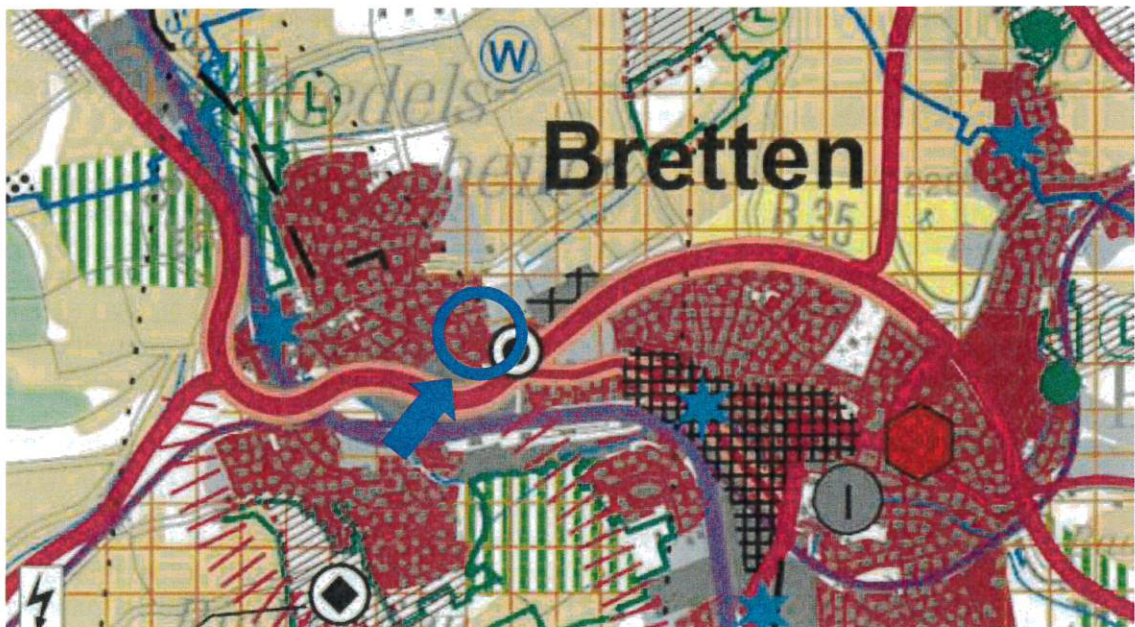


Abbildung: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 mit Kennzeichnung des Plangebiets (blauer Kreis + Pfeil)

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim (FNP 2005) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Abgrenzung dieser gemischten Baufläche ist auf der Nordseite durch die Straße „Am Eichholz“, auf der Südseite und auf der Ostseite durch die Straße „Diedelsheimer Höhe“ festgelegt.

Der künftige Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe Teil I - 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften weicht hinsichtlich der Nutzungsart von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim teilweise ab, da eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt werden soll. Die aktuelle Bauleitplanung entspricht damit nicht mehr den Vorgaben der übergeordneten Planungsstufe (M).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes

darf nicht beeinträchtigt werden. Da die Planung der Daseinsvorsorge dient und aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung betrifft, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim (FNP 2005) mit Kennzeichnung des Plangebiets (orange markiert)

5. Inhalt der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Dem Bebauungsplan liegt eine konkretisierte Gebäudeplanung zugrunde. Geplant ist auf der Brachfläche eine Rettungswache mit Fahrzeughalle als gegliederter Neubau. Dabei werden zwei Baukörper mit einem gemeinsamen Erdgeschoss entwickelt und somit eine Bebauungsstruktur geschaffen, welche sich in die örtliche Umgebung einfügt. Zu einer etwaigen Erweiterung sieht das Konzept sowohl eine Aufstockfähigkeit als auch eine bauliche Anbaumöglichkeit nach Osten vor.

Der westliche Baukörper mit einer derzeit beabsichtigten Wandhöhe von 4,0 m ist einer barrierefreien Rettungswache vorbehalten. Die neue Rettungswache wird darauf ausgelegt sein, als Lehrrettungswache zu fungieren. Entsprechende Seminarräume beziehungsweise einen Lehrsraum soll es daher geben. Ein Büro für die Rettungswachenleitung und ein EDV-Raum für die Einsatzdokumentation sind ebenfalls vorgesehen. Zu den Sozialräumen gehören Ruheräume sowie Aufenthaltsräume mit Küche.

Der östliche Baukörper mit einer beabsichtigten Wandhöhe von 5,5 m dient als Fahrzeughalle für 4 Rettungsfahrzeuge und einen Notarztwagen. Zur Ausstattung der neuen Fahrzeughalle gehören unter anderem ein Ersatzteillager für die Fahrzeuge, ein medizinisches Lager für Verbrauchsmaterial, ein Technikraum für die Wartung und Pflege der Ausrüstung und ein Bereich für die Fahrzeugaufbereitung nach jedem Einsatz. Östlich der Fahrzeughalle befindet sich das außenliegende, eingezäunte Sauerstofflager und die Fläche für Mülltonnen. Auf dem südlich vorgelagerten Parkplatz sind 14 oberirdische PKW Stellplätze inklusive 4 E-Ladestationen vorgesehen. Westlich des Parkplatzes sollen auch 6 Fahrradstellplätze bereitgestellt werden.

Die Dachflächen sollen neben Solaranlagen begrünt werden. Durch die geplanten Dachbegrünungen wird ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers gesammelt, genutzt und verdunstet. Eine detaillierte Entwässerungskonzeption wird im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt und mit den zuständigen Behörden, insbesondere dem Tiefbauamt der Stadt Bretten, abgestimmt.

In der nordöstlichen Ecke des Plangebietes ist eine Fläche für eine Versorgungsanlage (Umspannstation) vorgesehen.

Der im Norden vorhandene Gehölzstreifen bleibt von der Planung ausgeschlossen. Hier verläuft eine Stromleitung vom Umspanngebäude im Osten nach Westen. Ein Abstand der Gebäude zu den Gehölzen ist mit einem Grünstreifen von 2,5 m vorgesehen. Ebenso bleibt der Grünstreifen um das bestehende Gebäude im Osten bestehen.

Durch die projektierte Bebauung und Nutzung wird das zur Verfügung stehende Baugrundstück in hohem Maß ausgenutzt. Möglichkeiten zur Anlage von Grünflächen sind die Einfassung der Randbereiche mit Grünflächen und Gehölzen sowie die Gliederung mit Baumpflanzungen.

Die Rahmenbedingungen setzen der Bebauungsplan mit seinen bauplanungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

Grünordnung:

Bestehende Grünstrukturen werden durch den Bebauungsplan geschützt. Im Zuge der Neubauten werden als Ausgleich neue Gehölze in das Gebiet eingebracht.

Erschließung:

Aufgrund der bestehenden Strukturen, in die das Plangebiet eingebettet wird, braucht es keine neuen Erschließungsstrukturen. Technisch ist das Plangebiet bereits voll erschlossen.

Das Plangebiet wird über die Straßen „Diedelsheimer Höhe“ und „Am Eichholz“ erschlossen und an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz über die Steinzeugstraße (K 3573) angeschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt über die bestehenden Verkehrswege und über den dem Gebäude der Rettungswache vorgelagerten Parkplatz. Eine separate Erschließung von motorisiertem und nicht motorisiertem Individualverkehr ist nicht vorgesehen.

Artenschutz:

Im beschleunigten Verfahren ist von der Erstellung einer Umweltprüfung sowie der damit verbundenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung abzusehen, mit der Folge, dass kein klassischer Ausgleich für geplante überbaubare Flächen vorzusehen ist. Bei der Entwicklung des neuen Wohngebietes dürfen dennoch keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen.

Aus diesem Grund sind artenschutzrechtliche Belange im Verfahren zu prüfen und im Bedarfsfall Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Bebauungsplan festzusetzen. Das Büro für Landschaftsplanung Elke Wonnenberg, aus Karlsruhe, hat 2024 für das Plangebiet und das angrenzende Umland eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Entsprechend den Ergebnissen der Relevanzprüfung besteht keine Erforderlichkeit für vertiefende Untersuchungen von FFH Anhang IV- Arten und / oder europäischen Vogelarten.

Am 17.09.2024 hat das Büro Wonnenberg die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vorgelegt. Es liegt keine Betroffenheit für FFH Anhang IV-Arten vor. Ein Tötungs- und Verletzungsverbot kann mit größter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auch eine Betroffenheit von Vogelarten liegt unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen nicht vor. Ein Tötungs- und Verletzungsverbot kann mit größter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die in der artenschutzrechtlichen Untersuchung für das Baugebiet zum Artenschutz vorgesehenen Maßnahmen werden in die Bebauungsplansatzung aufgenommen. Unter anderem sollen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen die Einhaltung von Schonzeiten bei Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, die Vermeidung von Vogelkollision an Glasscheiben durch Verwendung von Vogelschutzglas, die Vermeidung von Lichtemissionen an der Bebauung sowie Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung in die Bebauungsplanfestsetzungen aufgenommen werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann aus fachgutachterlicher Sicht unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen bauplanungsrechtlich festsetzbare Pflanzbindungen und Pflanzgebote die Durchgrünung des Planbereichs sichern.

5.2 Alternativen

Eine Standortprüfung war nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da diese Prüfung bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erfolgt ist. Der Bebauungsplan setzt das Ergebnis dieser vorangegangenen Prüfung auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück um. Diese Prüfung musste neben der grundsätzlichen Standorteignung aufgrund der Lage und damit auch der Umweltauswirkungen weitere Aspekte – wie Dringlichkeit der Umsetzung, Einsatzgebiet und Verfügbarkeit von Grundstücken berücksichtigen. Auch die Darlegungen in der Fortschreibung des Bereichsplans für den Rettungsdienst waren zu beachten. Somit ergab sich aufgrund mehrerer Gespräche, Kontakte und auch der Lagebeurteilung das nun aktuelle Grundstück. Diese Standortüberlegungen waren Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Zu sehen ist in diesem besonderen Fall auch, dass der Bebauungsplan im Sinne des Allgemeinwohls aufgestellt wird. Der Neubau einer Rettungswache dient der Daseinsvorsorge und der Gesundheitsversorgung. Die Planung ist darüber hinaus als Teil einer Neuorientierung des Kreisverbandes zu sehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die zu einer gleichwertigen Lösung führen könnten, sind im Gebiet von Bretten bzw. in den Randbereichen der Ortslagen nicht oder nur bedingt zu finden. Erkennbar ist ohnehin nicht, dass damit ein grundsätzlich anderes Ergebnis zu erreichen wäre. Letztlich würde sich auch an anderen Standorten eine ähnliche Situation ergeben. Ungeachtet dessen ist zu sehen, dass die Suche nach Standorten in den Ortslagen sehr schnell an Grenzen stößt.

Vor diesem Hintergrund waren Erwägungen zu Alternativstandorten keine gewichtige Aufgabe.

5.3 Schutzvorschriften und Restriktionen

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope:

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches noch werden sie außerhalb des Geltungsbereiches durch die Planung tangiert.

Offene Gewässer:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer.

Wasserschutzgebiete:

Der Geltungsbereich befindet sich vollumfänglich innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Bretten, Bauschlötter Platte“. Auf die Rechtsverordnung vom 07.09.1992 wird verwiesen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes ist durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100). Auch bei Extremhochwasser (HQEXTREM) ist von keinen Überschwemmungen auszugehen.

Denkmalschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Altlasten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Gewässer.

Immissionsschutz:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen von Bretten im Stadtteil Rinklingen. Es befindet sich in nördlicher Ortslage des Stadtteils mit gewerblichen Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Im Osten und Süden des Gebiets liegt die Straße „Diedelsheimer Höhe“.

Zur Feststellung und Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden unter Ziffer 5.15 dargelegt.

Artenschutz:

An den Randbereichen ergeben sich Grünstrukturen, welche ein Habitatpotenzial aufweisen können. Da artenschutzrechtliche Konflikte nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Ergebnisse werden unter Ziffer 8.1 dargelegt.

5.4 Voraussichtliche Wirkungen

Zur Einschätzung der möglichen Beeinträchtigungen wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Lärmimmissionen durch die geplante Rettungswache nach den Regularien der TA-Lärm

erstellt. Dabei sollten die Lärmimmissionen durch den Betrieb der geplanten Rettungswache in der schutzbedürftigen Nachbarschaft, auf der Grundlage der vorliegenden Betriebsbeschreibung, nach den einschlägigen planerischen und immissionsschutzrechtlichen Beurteilungskriterien untersucht und beurteilt werden.

Die in dem Gutachten formulierten Planungshinweise lassen sich für den Bebauungsplan wie folgt zusammenfassen:

Die Änderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im näheren Umfeld des Plangebietes auf öffentlichen Straßen bringt keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen lassen sich diesbezüglich daher nicht ableiten.

Durch den Gewerbelärm der bezüglich schalltechnischer Beurteilung maßgeblichen bestehenden Betriebe im Umfeld und den Betriebsanlagenlärm des Bauvorhabens ergeben sich im Tages- und auch Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der umliegenden Wohnbebauung. In nördlicher Richtung ist durch die Eigenabschirmung des geplanten Gebäudekörpers vielmehr von einer geringeren Schallausbreitung der Betriebsanlagen im Bestand auszugehen.

Von der neuen geplanten Rettungswache sind keine Störungen der Wohnruhe und des Verkehrsflusses in umliegenden Wohngebieten zu erwarten. Im Gegenteil wird sogar eine möglichst geschlossene Baustruktur gegenüber der Straße „Am Eichholz“ begrüßt, da diese selbst als „aktiver“ Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung dient.

Auch die Beeinträchtigung von Lärm durch das Mischgebiet ist unerheblich.

5.5 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist in zwei Baufelder aufgeteilt. Das westliche Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt. In dieser Fläche sind die baulichen Anlagen und Freiflächen für eine Rettungswache sowie die Nebenanlagen, die diesem Zweck dienen, zulässig. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden getroffen.

Ergänzend wird das östliche Baugebiet als gemischte Baufläche festgesetzt. Ausgeschlossen werden unter den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen die Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, da diese allgemein mit einem großen Flächenbedarf einhergehen.

Unter den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet außerdem die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 - 5 BauNVO nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 6 - 7 BauNVO werden ebenfalls ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig, da sie mit einem großen Flächenbedarf einhergehen. Störungen und eine Flächenkonkurrenz sollen vermieden werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen erzeugen potenzielle Gefährdungen durch betriebsbezogenen Verkehr. Sie bergen hinsichtlich der Verkehrssicherheit ein erhebliches Störpotenzial im Hinblick auf das geplante Baugebiet und das städtebauliche Umfeld und entsprechen nicht dem Entwicklungsziel der Stadt, die hier eine Rettungswache entwickelt sehen will (Kap. 2 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung).

Dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Bretten folgend sollen auch hier Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen insofern weder der geplanten Infrastruktur noch den städtebaulichen Entwicklungszielen. Sie sind deshalb nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Die Errichtung einer Rettungswache ist städtebauliches Ziel, das mit der städtebaulichen Konzeption und den weiteren getroffenen Festsetzungen erreicht werden kann. Insgesamt werden somit die dem Gebiet zuträglichen Nutzungen und dem Rettungsdienst nicht wesentlich störende Nutzungen festgesetzt. Dies dient auch einer in Maßen angestrebten Nutzungsmischung.

5.6 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie durch die maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl GRZ erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung und sichert gleichzeitig zusammen mit der Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgröße. Im Bereich der Rettungswache wird die GRZ mit 0,5 festgesetzt.

Im Bereich der kleineren Fläche des Mischgebietes orientiert sich die GRZ an der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze und ist mit dem Höchstwert von 0,6 belegt.

Ein erheblicher Teil der versiegelten Fläche wird durch oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten, Rangier- und Ausfahrtsflächen und ggf. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eingenommen. Zu diesem Zweck wird eine Überschreitung der o.g. GRZ auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 (GRZ II) zugelassen.

Die maximal mögliche Gebäudehöhe von 9,5 m leitet sich von einer möglichen mehrgeschossigen Bebauung ab, wobei hinsichtlich der Geschosshöhe Flexibilität erforderlich ist. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m ist diese gegeben. Es können je nach planerischer und nutzungsbedingter Erfordernis unterschiedliche Gebäude entstehen, die den verschiedenen Nutzungen Rechnung tragen.

Die Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen bildet eine untere Bezugshöhe (BZH), definiert in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bemessen.

5.7 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen umschlossen. Diese halten einen Abstand von mindestens 2,50 m zu einer möglichen Grundstücksgrenze ein.

Textlich wird klargestellt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rettungswache Stellplätze, Rangier- und Ausfahrtsflächen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, zulässig sind. Das betrifft nach dem Gebäudeentwurf z.B. Teile der Rangier- und Ausfahrtsfläche vor der Fahrzeughalle und Stellplätze.

Das Bebauungskonzept der Rettungswache sieht eine Gebäudelänge von mehr als 50 m und die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Vorgabe der Landesbauordnung vor. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rettungswache eine abweichende Bauweise in Form einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Für das Mischgebiet MI mit seiner Ausweisung von einem Einzelbaufenster gilt die offene Bauweise.

5.8 ÖPNV-Erschließung

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Mit dem großen Fahrplanwechsel am 15. Dezember 2024 wird der Stadtbusverkehr in Bretten auf der Grundlage von bisherigen betrieblichen Erfahrungen und auch Fahrgastwünschen weiterentwickelt und dabei Änderungen und Anpassungen erfahren. Das wesentliche Ziel besteht dabei in einer verbesserten Abstimmung der Fahrpläne von Stadtbus und Eisenbahn bzw. Stadtbahn. Zudem werden einige Linienwege angepasst, um Fahrzeiten zu verkürzen und den Stadtbus noch näher zu den Menschen zu bringen.

An der westlichen Seite des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Diedelsheimer Höhe“. Die Stadtbuslinie der Haltestelle „Diedelsheimer Höhe“ trägt künftig die neue Liniennummer 163 (die alten Liniennummern entfallen komplett), die Diedelsheim mit der Kernstadt verbindet. Bedient wird diese Haltestelle von Montag bis Freitag zwischen 5:30 Uhr und 20:00 Uhr, wochentags im 20 / 40-Minuten-Takt. An Samstagen gibt es zwischen 8:00 Uhr und 19:30 Uhr eine stündliche Verbindung. Sonn- und Feiertags bestehen nahezu stündliche Verbindungen in Richtung Bretten im Zeitraum zwischen 10:00 Uhr und 19:30 Uhr. Die Linie ist als Ringverkehr aufgebaut. Die Fahrtdauer von der Haltestelle „Diedelsheimer Höhe“ beträgt zum Bahnhof 12 Minuten und in die Innenstadt mit Umsteigen (Haltestelle Sporgasse) 22 Minuten.

5.9 Äußere und innere Verkehrserschließung

Die Straße „Diedelsheimer Höhe“ ist die größte an das Plangebiet grenzende Straße und die Verbindungsstrasse über die Steinzeugstraße (K 3573) zur B 35 / B 294. Direkt nördlich am Plangebiet führt die Straße „Am Eichholz“ vorbei.

Die verkehrliche Erschließung kann über die bestehenden Straßen erfolgen, ein Ausbau ist nicht erforderlich. Die Einfahrt in das Plangebiet erfolgt über eine Zufahrt von der südlich und östlich verlaufenden Straße „Diedelsheimer Höhe“. Dabei dient die südliche Zufahrt dem südlich dem Gebäude der Rettungswache vorgelagerten Parkplatz.

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Fuß- und Radverkehrs mit dem bestehenden Erschließungsnetz verzahnt. Entlang des Korridors Steinzeugstraße – Melanchthonstraße besteht eine Radverkehrsachse, die zukünftig allerdings noch verbessert werden kann.

5.10 Ver- und Entsorgung

In der Straße „Diedelsheimer Höhe“ sowie in der Straße „Am Eichholz“ befinden sich auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die angeschlossen werden kann.

Die Versorgung mit Strom-, Wasser- und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an das bestehende örtliche Netz und ist mit den üblichen Erschließungskosten verbunden.

Die Energieversorgung des gesamten Plangebiets kann über eine innerhalb des Plangebiets befindliche Nahwärmestation an der Straße „Diedelsheimer Höhe“ gewährleistet werden. In Planung befindet sich derzeit eine Nahwärmekonzeption, die u.a. auch das Plangebiet versorgen könnte.

Die Ableitung des Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt über ein Mischsystem. Für die Oberflächenwasser wird ein Entwässerungskonzept erstellt und rechnerisch dimensioniert. Die Grundstücksentwässerung muss im Trennsystem aufgebaut werden. Das Niederschlagswasser wird mittels Regenrückhaltung gedrosselt und zeitversetzt ortsnah versickert oder dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt. Damit erfolgt keine Überlastung der bestehenden Kanalisation.

5.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet wird im Norden durch eine Stromleitung vom Umspanngebäude im Osten nach Westen gequert. Des Weiteren befinden sich im Rahmen der Nahwärmeversorgungszentrale „Steinzeugpark“ von Norden nach Süden verlaufende Strom- und Fernwärmeleitungen. Eine Verlegung der Leitungen und Kanäle sind weder gewünscht noch wirtschaftlich darstellbar. Aus diesem Grund sind diese zu belassen und durch ein Leitungsrecht abzusichern. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Flächenfestsetzungen getroffen. Die Zugänglichkeit zu den Leitungen ist jederzeit sicherzustellen, tiefwurzelnde Bepflanzung ist unzulässig.

5.12 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsboden muss gerechnet werden.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

5.13 Grünordnung und Landschaftspflege

Im Norden des Plangebiets befindet sich ein Gehölzstreifen parallel zur Straße Am Eichholz auf einer kleinen Böschung. Die Gehölze setzen sich im nordwestlichen Teil überwiegend aus Feldahorn mit eingestreutem Hartriegel zusammen und im nordöstlichen Teil kommen noch Zwetschgen-Bäume und der Berg-Ahorn hinzu. Der Hartriegel nimmt hier zu und einige Schlehen wachsen dazwischen.

Bei künftiger Ausnutzung aller maximalen Grundflächenzahlen der einzelnen Baufelder würde letztlich ein Versiegelungsgrad von 80 % erreicht. Der optisch sichtbare Versiegelungsgrad wird jedoch niedriger wahrgenommen, da die extensive Begrünung der Dachflächen verbindlich vorgegeben ist.

Über entsprechende Festsetzungen wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die Anlage versickerungsfähiger bzw. wasserdurchlässiger Beläge bei der Anlage von Stellplätzen auf privaten Grundstücken reduziert. Pflasterbeläge werden versickerungsfähig als Ökopflaster, mit Rasengittersteinen und / oder Hydroporpfaster hergestellt.

Weiterhin sind wenigstens 20 % des Grundstücks von einer Bebauung freizuhalten und entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hier werden auch naturfremde einseitige Bepflanzungen und Gestaltungen eingeschränkt, um u.a. negative klimatische Auswirkungen zu begrenzen und künftig ein insgesamt gutes Kleinklima zu gewährleisten. Zudem sind Baumpflanzungen vorgesehen, welche zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets zusätzlich beitragen. Um Nistmöglichkeiten für Astbrüter zu ermöglichen, sind innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grünfläche entlang der Straße mehrreihige Sträucher mit 4 eingestreuten großkronigen Laubbäumen der potentiell natürlichen Vegetation nach Beendigung der Bauarbeiten zu pflanzen. Weiterhin ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche auf privaten Grundstücken ein heimischer Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Festsetzung dient neben dem planinternen Ausgleich und der Verbesserung des Kleinklimas auch zur Begrünung der Baugrundstücke. Eine der Satzung über den Bebauungsplan beigefügte Pflanzliste der zu verwendenden standortgerechten heimischen Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen ist beigelegt und anzuwenden und regelt die Zulässigkeit der Anpflanzungen, soweit im Plan keine weitergehenden Vorgaben gemacht sind.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen z.B. Tannen und Thuja als auch Kirschlorbeer sind entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig, da diese Pflanzen keinen Mehrwert für die heimische Tierwelt darstellen. Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

5.14 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 178 BauGB)

Abgeleitet aus dem Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung von Frau Dipl.-Ing. Landespflege Elke Wonnemberg (Stand 17.09.2024) werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen. Bei Einhaltung und Umsetzung dieser Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen erfolgt.

Die notwendigen Maßnahmen sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgeschrieben und zielen darauf ab, Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Brutvogelarten der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zumindest zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 des BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

Hinsichtlich der Artengruppe Vögel sind Gehölzrodungen für das Planvorhaben außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelung gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden.

Wert wird zudem auf den Erhalt der Gehölze im Norden entlang der Straße Am Eichholz gelegt. Diese Gehölze dienen nicht nur der Eingrünung, sondern sind auch als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel wichtig und deshalb zu erhalten.

Wichtig ist auch die Entspiegelung von großen und ausgedehnten Glasfronten. Dies deshalb, um Kollisionen zwischen Vögeln und Glasfronten und transparenten Eckkonstruktionen zu vermeiden. Die Gutachterin weist in diesem Zusammenhang auf die Veröffentlichung H. Schmid (2012): „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hin.

In Bezug auf die Vermeidung von Vogelschlag ist auch die Verwendung von Sonnenschutzgläsern auszuschließen, da diese einen hohen Reflektionsgrad besitzen.

Zur Förderung der Artenvielfalt und als Ergänzung der artenreichen Grünflächen um das Gebäude der Nahwärmeversorgung ist auf den verbliebenen Grünflächen eine artenreiche Wiesenmischung einzusäen, die extensiv gepflegt wird.

Um neue Nistmöglichkeiten zu schaffen, sind neue Laubbäume und Sträucher zu pflanzen.

5.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hinsichtlich des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms

Hinsichtlich dieses Punktes wird auf das Gutachten des Ingenieurbüros Koehler, Leutwein & Partner, Karlsruhe, vom 15. November 2024 verwiesen. Die zu beachtenden Rahmenbedingungen sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Auf der Diedelsheimer Höhe, Teil I, 3. Änderung“ in Bretten- Rinklingen wurde unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms, sowie des bestehenden und zukünftigen Gewerbe- und Betriebsanlagenlärms eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen aus dem Straßenverkehrslärm, verursacht durch den Verkehr der Straße Am Eichholz direkt nördlich und der Diedelsheimer Höhe direkt südlich und östlich des Plangebietes und der Steinzeugstraße (K 3573) südwestlich und südlich sowie der B 35 südlich und südöstlich des Plangebiets. Grundlage für die Verkehrsbelastungen der Straße Diedelsheimer Höhe und Am Eichholz sind Zählraten von zwei Knotenpunktzählungen und einer Querschnittszählung am 17.10.2024 für das Projekt des Büros Koehler & Leutwein sowie Verkehrsbelastungszahlen aus dem Verkehrsmodell für die Stadt Bretten, welches vom Büro Koehler & Leutwein beständig weiterentwickelt wird.

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemitter ergeben sich abhängig von der Ausrichtung der Fassaden zu den Verkehrslärmemittern gebietsverträgliche Belastungen durch Verkehrslärm für Mischgebiete im Tageszeitraum. Im Nachtzeitraum sind an den nach Süden orientierten Fassaden teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zu erwarten. Es werden daher im Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Aufenthaltsräume festgesetzt, welche Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Ermittlung des Verkehrsaufkommens anhand der Angaben des DRK-Kreisverbands Karlsruhe e.V. Es wird dabei von täglich 20 Fahrten von Rettungswagen (RTW), 20 Fahrten von Notarzteinsetzungsfahrzeugen (NEF), 2 Fahrten der Krankentransportwagen (KTW) und 28 Fahrten von Pkw der Mitarbeiter ausgegangen. Es ergibt sich somit ein zusätzliches Verkehrsaufkommen durch das Bauvorhaben von ca. 70 Kfz / 24 h im Gesamtquerschnitt.

Die Änderung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im näheren Umfeld des Plangebietes auf öffentlichen Straßen bringt keine unzumutbare Erhöhung von aufgerundet mehr als 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Schallschutzmaßnahmen lassen sich diesbezüglich daher nicht ableiten.

Gewerbelärm

Als Gewerbelärm sind grundsätzlich die gesamten einer Anlage zuzuordnenden Geräusche zu verstehen. Dabei sind nach TA Lärm auch Fahrzeuggeräusche auf den Betriebsgrundstücken sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, einer zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Die Gesamtbelastung ergibt sich aus der Vor- und der Zusatzbelastung.

Durch den Gewerbelärm der bezüglich schalltechnischer Beurteilung maßgeblichen bestehenden Betriebe im Umfeld und den Betriebsanlagenlärm des Bauvorhabens ergeben sich

im Tages- und auch Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der umliegenden Wohnbebauung. Vielmehr werden die bestehenden Wohngebäude durch den Gebäudekörper im Plangebiet vom Gewerbelärm der Betriebsanlagen im Bestand abgeschirmt.

Die Emissionen des Betriebes der Martinshörner an den Einsatzfahrzeugen werden in der vorliegenden Immissionsprognose nicht untersucht, da nach Aussage des Betreibers die Martinshörner erst im öffentlichen Straßenraum eingeschaltet werden und dann nicht mehr als Betriebsanlagenlärm zu werten sind.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen bestehen aus schallschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

6. Flächenspiegel und Planverwirklichung

6.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m² V1	Flächenanteil in % V1
Gesamtfläche Plangebiet (Bruttobauland)	3.723	100
Fläche für den Gemeinbedarf Rettungswache (netto)	2.829	75,99
Mischgebiet	832	22,35
Flächen für Umspannstationen (Trafostation)	62	1,67
Summe	3.723	100

7.1 Planverwirklichung

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bedarf es keiner Grundstücksumlegung nach § 45 BauGB. Somit ergeben sich für die Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes keine besonderen Anforderungen. Das gesamte zur Neuordnung anstehende Gelände befindet sich im Eigentum des Investors und wird von diesem auch zur Bebauung aufbereitet.

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

Die baugestalterischen Absichten werden durch den Erlass von örtlichen Bauvorschriften zum Ausdruck gebracht. In diesem besonderen Fall beschränken sich diese auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wird in erster Linie auf die Dachformen, auf die Dachneigung sowie auf die Dachbegrünung Wert gelegt. So ist festgelegt, dass als Dachformen ausschließlich Flach- und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Neigung zur Ausführung gelangen dürfen.

Darüber hinaus ist festgelegt, dass die Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Um zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes beizutragen sind Dächer bei Nebenanlagen und bei baulichen Hauptanlagen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf diese Weise entstehen in diesem Quartier eine homogene Dachlandschaft und vor Ort ein angemessener Ausgleich für die ansonsten starke Versiegelung. Neben den Vorteilen der Wasserspeicherung werden Aufheizungsflächen reduziert, was zu einer örtlichen Verbesserung des lokalen Klimas beiträgt. Gleichzeitig entstehen im Zusammenhang mit der Dachbegrünung auch Ersatzbiotope für viele Insekten und damit eine neue Nahrungsgrundlage für einige Tiere. Die Artenvielfalt wird damit gestärkt.

Neben diesen Vorgaben hinsichtlich der Dachlandschaft wird unter Hinweis auf das Nachbarrecht auf die Zulässigkeit von Einfriedigungen und Sichtschutzwänden eingegangen. Bei Einfriedigungen ist hierbei zwingend das Nachbarrecht zu beachten.

Geschlossene, lichtundurchlässige und blickundurchlässige Einfriedigungen (z. B. Sichtschutzzäune, Gabionenwände, Mauern, Beton- und Metallwände) sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis max. 0,4 m zulässig. Lebende Einfriedigungen (z. B. Hecken und Sträucher) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Öffentliche Verkehrsflächen dürfen durch die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden bezüglich Einfriedigungen anhand des gemäß Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG) zulässigen Regelcharakters getroffen.

Reglementierend sind die Vorgaben hinsichtlich der Werbeanlagen. Diese reduzieren sich ausschließlich auf solche an der Stätte der Leistung. Fremdwerbung ist damit nicht gestattet. Weiterhin werden die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten im Plangebiet über örtlichen Bauvorschriften bezüglich Art, Anzahl, Größe und Anbringungsort geregelt. Hierdurch soll das Ortsbild durch eine Häufung und Überdimensionierung auch in Bezug auf die Art (Leuchtreklamen und Fahnenwerbung) gewahrt bleiben. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind blinkende und Wechselwerbeanlagen ausgeschlossen.

Bezüglich Geländeänderungen regeln die örtlichen Bauvorschriften, dass bei Befestigungen von Erhöhungen die §§ 9 - 10 NRG gelten. Das Niveau soll mehr oder weniger auf dem derzeitigen Niveau gehalten werden. Bei Geländevertiefungen gilt der § 909 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Aufgrund dieser Regelungen wird auf weitere Vorschriften in der Bebauungsplansatzung sowie in den örtlichen Bauvorschriften verzichtet.