

# 1. Fertigung

.....

## **Begründung (Erneuter Entwurf)**

**zur vierten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Gölshausen**

.....

---

### **I. Bebauungsplanänderung und -erweiterung**

---

#### **1. Ziele und Zwecke der Planänderung und -erweiterung**

Auslöser der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“ ist die Überlegung, die vor Jahren brach gefallene Fläche an der Straße „Am Knittlinger Berg“ für Zwecke des Wohnungsbaus zu aktivieren. Der Standort liegt unmittelbar an der Stadtbahnhaltestelle Gölshausen und ist auf der Grundlage des dort existenten Bebauungsplanes bisher als Mischgebiet eingestuft. Ein Teil des dort vor Jahren aufgegebenen Gewerbestandorts eines Galvanikunternehmens liegt zwar außerhalb der bisherigen Bebauungsplanabgrenzung. Er ist jedoch noch durch die vorherige Bebauung in großen Teilen dadurch geprägt, dass es sich größtenteils um ein vormals betrieblich genutztes und dabei bebautes und heute noch befestigtes Gelände darstellt. Auf den auf dem Flurstück 2040 am südlichen Rand liegenden Teilflächen außerhalb der bisherigen Bebauungsplanabgrenzung befinden sich noch Freiflächen mit randlichem Gehölzbestand, die in südlich angrenzender Richtung dann in einen steileren Hangbereich übergehen. In der Neuplanung bleiben diese südlichen Teilbereiche sowie das Westende des Flurstücks als Freiflächen erhalten; die Abgrenzung der Freiflächen im aktuellen Verfahren stimmt dabei auch mit der Abgrenzung einer Freifläche in einer früheren Baugenehmigung überein. Vor dem Hintergrund dieser räumlichen Prägung ist das gesamte Flurstück 2040 als unbeplanter Innenbereich einzustufen. Geschaffen werden soll innerhalb der bisherigen Grenzen des Bebauungsplans die Voraussetzungen zur Realisierung einer reihenhausartigen Bebauung. Ansonsten soll an der Festsetzung einer gemischten Nutzung an der Nahtstelle zwischen der Ortslage von Gölshausen und dem anschließenden Gewerbe- und Industriegebiet auch zukünftig festgehalten werden. Allerdings wird zukünftig von der Möglichkeit eines urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO in diesem Bereich Gebrauch gemacht werden, um in der Gewichtung zwischen wohnlichen, gewerblichen und sonstigen Nutzungen eine größere Flexibilität zu erhalten.

Ergänzend werden im Zuge der 4. Änderung und Erweiterung des Planwerks weitere Anpassungen vorgenommen. So

- wird am Ende der Römerstraße eine mit 4 Wohnhäusern bebaute Fläche in den Bebauungsplan einbezogen,
- werden am östlichen Ende des Plangebiets Korrekturen des Geltungsbereichs vorgenommen, sowie
- vereinzelt Korrekturen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise vorgenommen.

Im Bereich der Flurstücke 3423/1 und 3423/2 werden nicht mehr für städtische Zwecke (Entwässerung, Versorgung Wasser und Strom) benötigte Grundstücke als Baugrundstücke ausgewiesen.

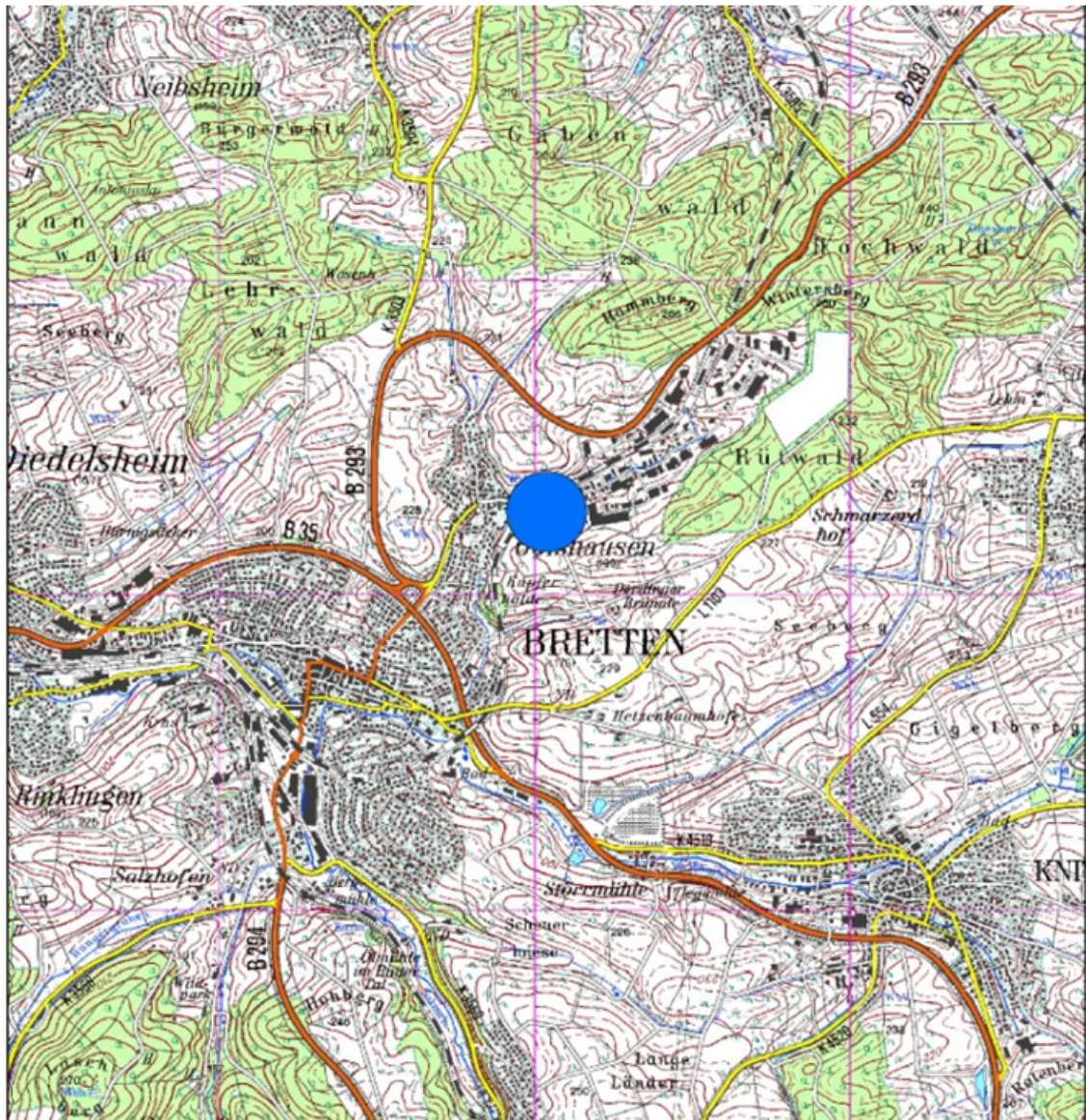
Gänzlich ausgeschlossen werden zukünftig Vergnügungsstätten (gesamtes Plangebiet). Einzelhandelsnutzungen sind nur noch eingeschränkt zulässig.

Nachrichtlich wird in den zeichnerischen Teil des Planes die Abgrenzung des vorhandenen Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ aufgenommen und derzeit noch existente Bodenbelastungen auf Grundstücken gekennzeichnet.

Ebenso wird auf Anforderungen aus der Entwässerungssituation im Plangebiet eingegangen. In diesem Zusammenhang werden auch Festlegungen zur Regenwasserspeicherung und Versickerung dort getroffen, wo neu gebaut oder versiegelt wird. Im westlichen Randbereich kommt eine öffentliche Fläche mit Pflanzmaßnahmen zur Ausweisung. Weiterhin wird auf die Relevanz möglicher Starkregenereignisse im Plangebiet eingegangen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage des Plangebiets im Stadtgebiet



Lage des Plangebiets innerhalb der Gesamtstadt

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gölshausen südlich der Bahnlinie. Es befindet sich als Übergangsbereich zwischen dem stärker durch Wohnnutzung und Altortsstrukturen geprägten Teil nördlich der Bahnlinie und dem Industriegebiet Gölshausen auf der Südseite der Bahnlinie Bretten – Eppingen.

## 2.2 Grundstücksstruktur/Größe

Es umfasst insgesamt 45 bebaubare bzw. bebaute Grundstücke mit einem Flächengehalt von 72.385 m<sup>2</sup> auf einer insgesamt ca. 8,6 ha großen Gesamtfläche.

Katastermäßig erfasst sind bebaute Flächen in einer Größenordnung von 21.190 m<sup>2</sup>. Die im Katasterplan noch dargestellten, aber zwischenzeitlich abgetragenen Gebäude des ehemaligen Galvanikbetriebs „Am Knittlinger Berg“ in der Größenordnung von 1.347 m<sup>2</sup> bebauter Grundfläche sind hierbei nicht mehr eingerechnet.

## 2.3 Grundstücksnutzung

Das Gebiet ist zum allergrößten Teil bebaut. Im Gebiet kommen Wohngebäude, gemischt genutzte und rein gewerblich genutzte Gebäude vor.

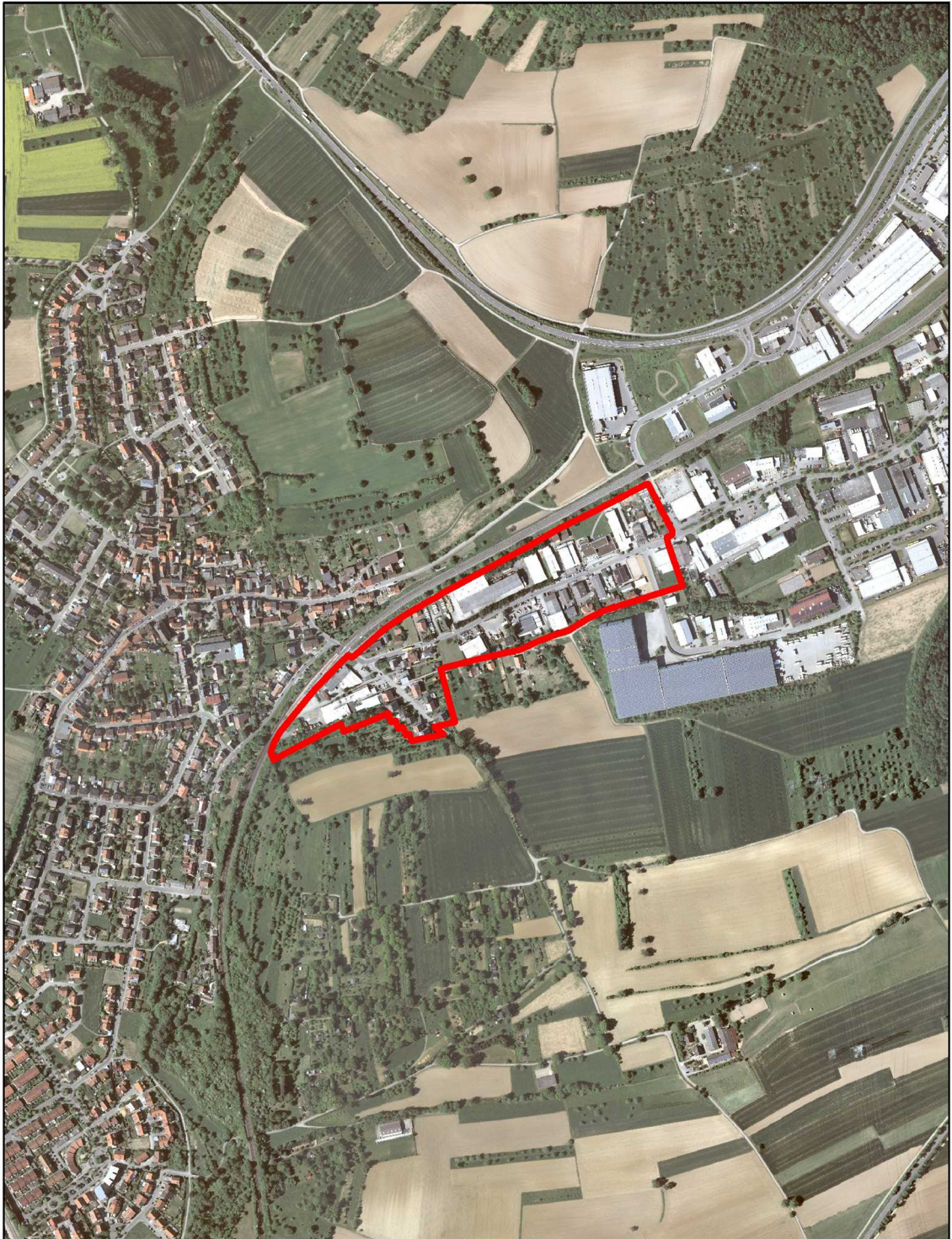


Lage des Plangebiets innerhalb von Gölshausen

## 2.4 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Plangebiets entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Langwiesen“ in seiner Fassung vom 31.12.1980 (3. Änderung).

Gegenüber dieser Abgrenzung gibt es auf der Ost- und Westseite kleinere Abweichungen, die zum Teil auf der Zuordnung von Teilbereichen zu anderen Bebauungsplangebieten und zum Teil auf den Einbezug bisher nach § 34 BauGB geregelter Bereiche beruhen.



Die nördliche Abgrenzung verläuft von Westen nach Osten bis zur Römerstraße entlang der Südgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 1957 (Kraichgaubahn), ab der Römerstraße entlang der Südgrenze des zur Bahntrasse parallelen Wegegrundstücks Flst.Nr. 2267.  
Die östliche Abgrenzung verläuft entlang der Westgrenze des Straßengrundstücks Flst.Nr. 3424 sowie im weiteren Verlauf entlang der Westgrenze des gewerblich genutzten Grundstücks Flst.Nr. 3419.

Die südliche Abgrenzung von Osten nach Westen nimmt ihren Verlauf entlang der Nordgrenze des gewerblich genutzten Grundstücks Flst.Nr. 2227/10 und des Wegegrundstücks

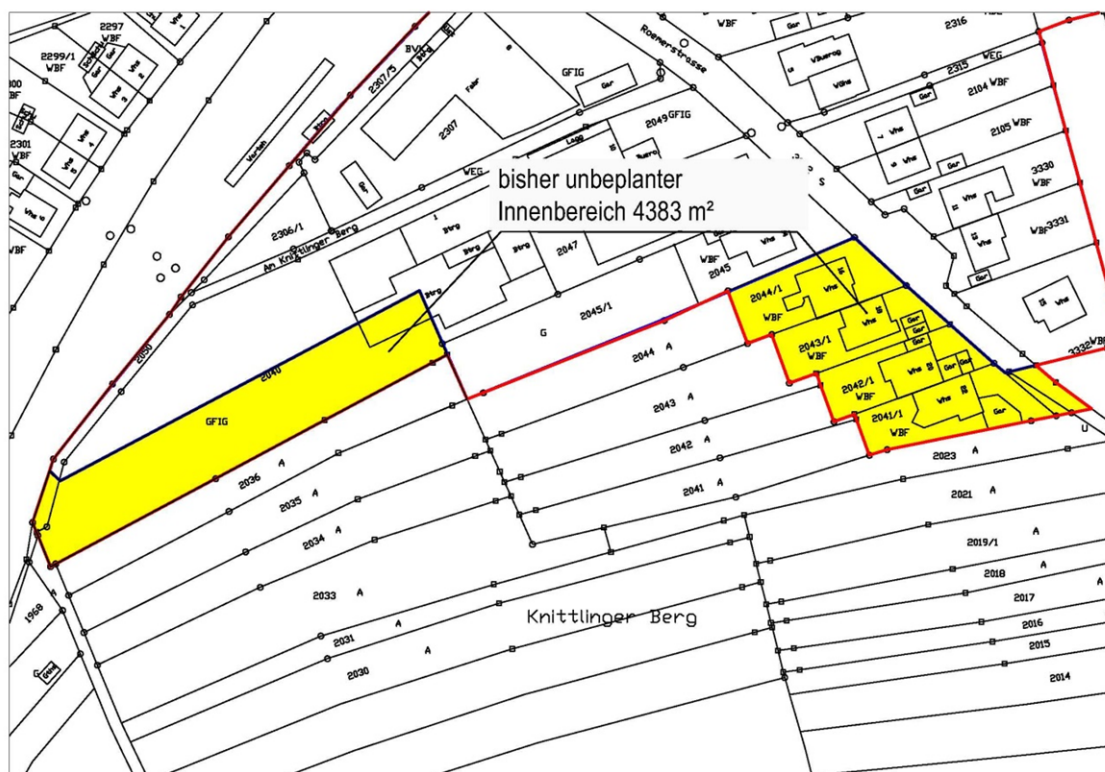
Flst.Nr. 2227/1. Der weitere Verlauf führt entlang der Nordseite der Grundstücke Flst.Nr. 2085/1 und 2089 – 2102.

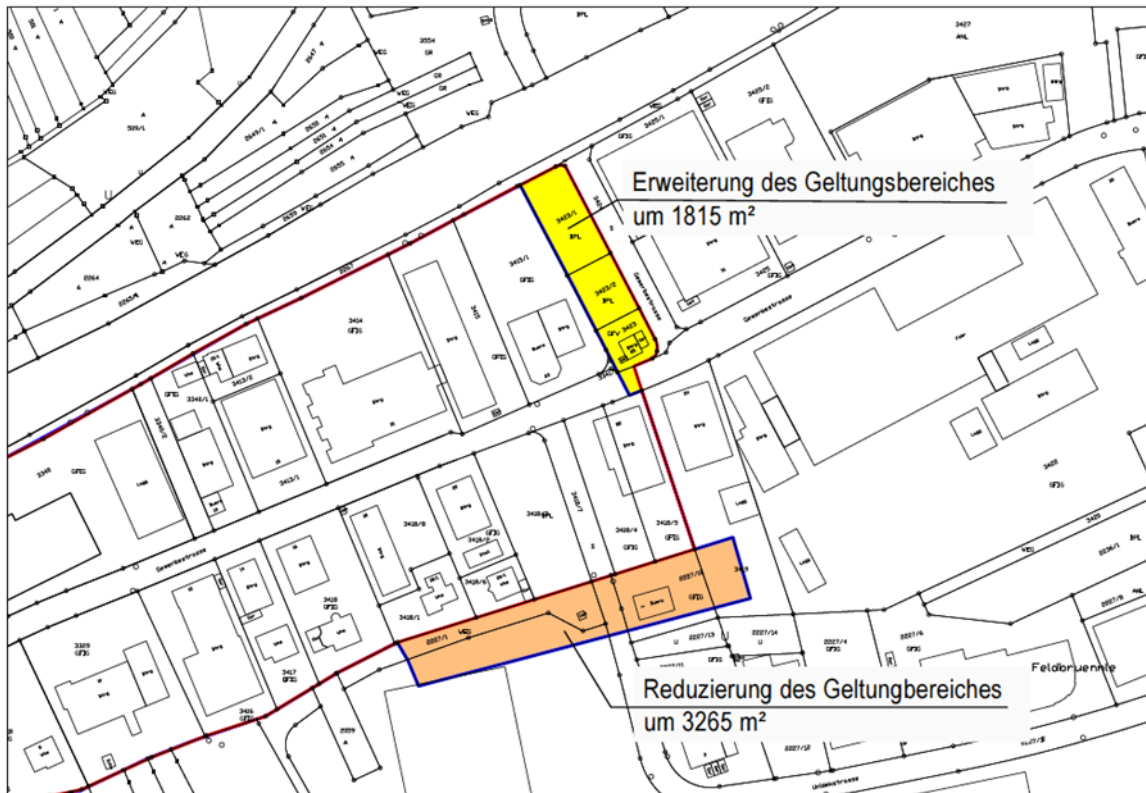
Anschließend verspringt die südliche Abgrenzung entlang der Westgrenze des Grundstücks Flst.Nr. 2102, umfährt die an der südlichsten Gebietsabgrenzung liegenden Wohnhausgrundstücke Römerstraße 15 und 22, um anschließend die jeweils westliche Grenze der mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Römerstraße 22, 20, 18 und 16 zu berühren. Im Anschluss daran verläuft die Südgrenze entlang der Südgrenze der Grundstücke Flst.Nr. 2045/1 und 2040 bis zur westlichen Gebietsgrenze.

Die westliche Gebietsgrenze bildet die Ostgrenze des Wegegrundstücks Flst.Nr. 1668/1. Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von insgesamt 8,6 ha.

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „In den Langwiesen, 3. Änderung“ wird im Südwesten zukünftig um die westlich der Römerstraße liegenden, mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Flst.Nr. 2041/4, 2042/1, 2043/1 und 2044/1 samt zugehöriger Straßenfront mit einem Flächengehalt von 2.498 m<sup>2</sup> erweitert. Außerdem wird auch der bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Teilbereich des gewerblichen Grundstücks Flst.Nr. 2040 mit einem Flächengehalt von 2.090 m<sup>2</sup> sowie ein dieses Teilgrundstück erschließender Wegeabschnitt des Grundstücks Flst.Nr. 2050 mit ca. 70 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert sich damit um 4.450 m<sup>2</sup>. Diese Erweiterung umfasst dabei fast ausschließlich Flächen, die bisher nicht dem Außenbereich zuzuordnen waren; bei der ansonsten am Westende des Plangebiets einbezogenen Teilfläche der Wegeparzelle ist keine Änderung der Nutzung geplant.

In Summe erweitert sich damit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf der Westseite um insgesamt 4.540 m<sup>2</sup>.





Im südöstlichen Bereich des Plangebiets wird der Geltungsbereich um die inzwischen weggefallenen Grundstücke Flst.Nr. 2051, 2052 und 2053 mit einem Flächengehalt von 3.265 m<sup>2</sup> reduziert. Diese Teilfläche wurde vor Jahren bereits dem Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, IV. Bauabschnitt“ zugeordnet.

### 3. Geltendes Recht und andere Planungen

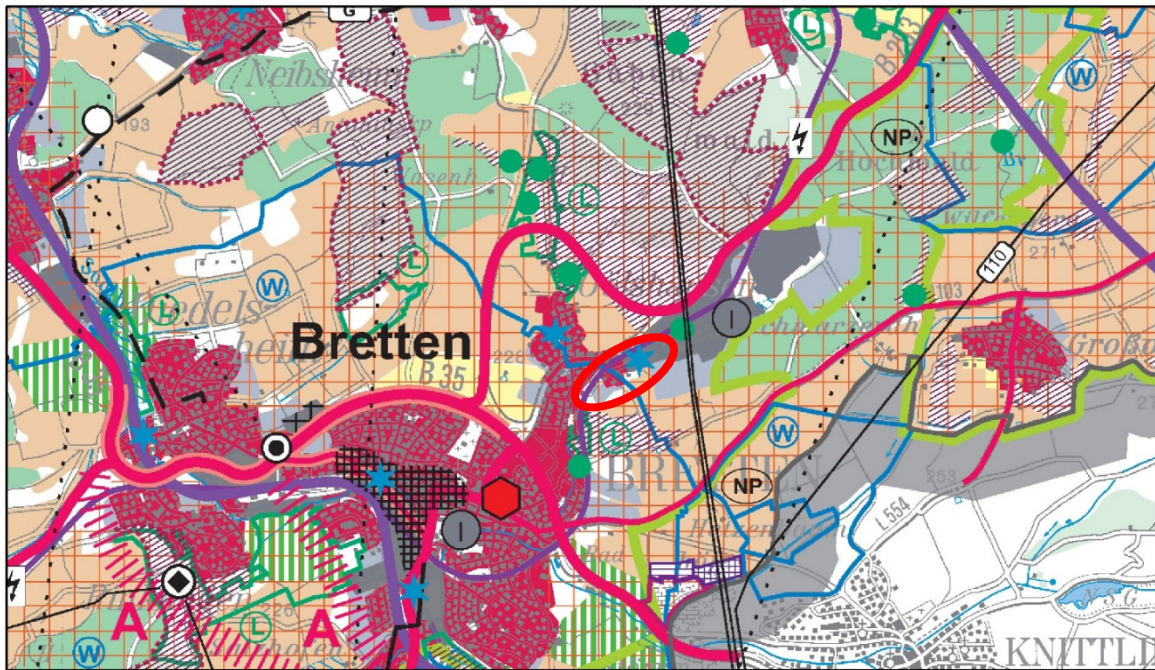
#### 3.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Siedlungsbestand dargestellt. Der nordöstliche Bereich ist als überwiegend gewerbliche Nutzung, der südwestlichen Bereich als wohnbauliche bzw. gemischte Nutzung ausgewiesen. Der Umgriff des wohnlich bzw. gemischt genutzten Siedlungsbestandes ist als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung oder weiß, d.h. ohne regionalplanerische Restriktionen dargestellt.

Darüber hinaus ist auch der Raumnutzungskarte zu entnehmen, dass sich der Planbereich innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Siedlungsgebietes befindet und der südwestliche Planbereich innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt.

Südlich des südwestlichen Plangebietsausläufers befindet sich abgesetzt ein nachrichtlich übernommenes flächenhaftes Naturdenkmal sowie ein schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege. Letzterer bezieht sich Flächenhaftes Naturdenkmal im Bereich der Stadtbahntrasse.

Insgesamt betrachtet ist aus regionalplanerischer Sicht dem Wasserschutzgebiet sowie dem überschwemmungsgefährdeten Bereich besonderes Augenmerk zu widmen. Allerdings ist innerhalb des Plangebiets kein Überschwemmungsgebiet festgelegt; auf Entwässerungsbelange sowie Starkregen wird ansonsten im Kapitel 5. eingegangen.



### 3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der westliche Bereich des aktuell betriebenen Bebauungsplans als gemischte Baufläche gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Als vorhandenes Mischgebiet sind dort auch die mit Wohngebäuden bestandenen Grundstücke Flst.Nr. 2044/1, 2043/1, 2042/1 und 2041/1 ausgewiesen. Diese liegen ebenso außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „In den Langwiesen, 3. Änderung“ wie der südliche Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 2040, welches bis vor wenigen Jahren durch einen zwischenzeitlich verlagerten Galvanikbetrieb genutzt wurde. Dieser Galvanikbetrieb lag mit seiner überwiegenden Fläche (ca. 62 %) innerhalb des Plangebiets „In den Langwiesen“. Der Rest des Grundstücks zählt zum unbeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches des aktuell betriebenen Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als gewerblich nutzbare Fläche gemäß § 8 BauNVO enthalten, im Bebauungsplan „In den Langwiesen, 2. Änderung“ aber teilflächig als gemischte Baufläche festgesetzt worden. Die dabei bestehende teilflächige Abweichung zwischen den beiden Bauleitplanenebenen hinsichtlich der Abgrenzungen der gewerblichen und gemischten Bauflächen ist als noch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

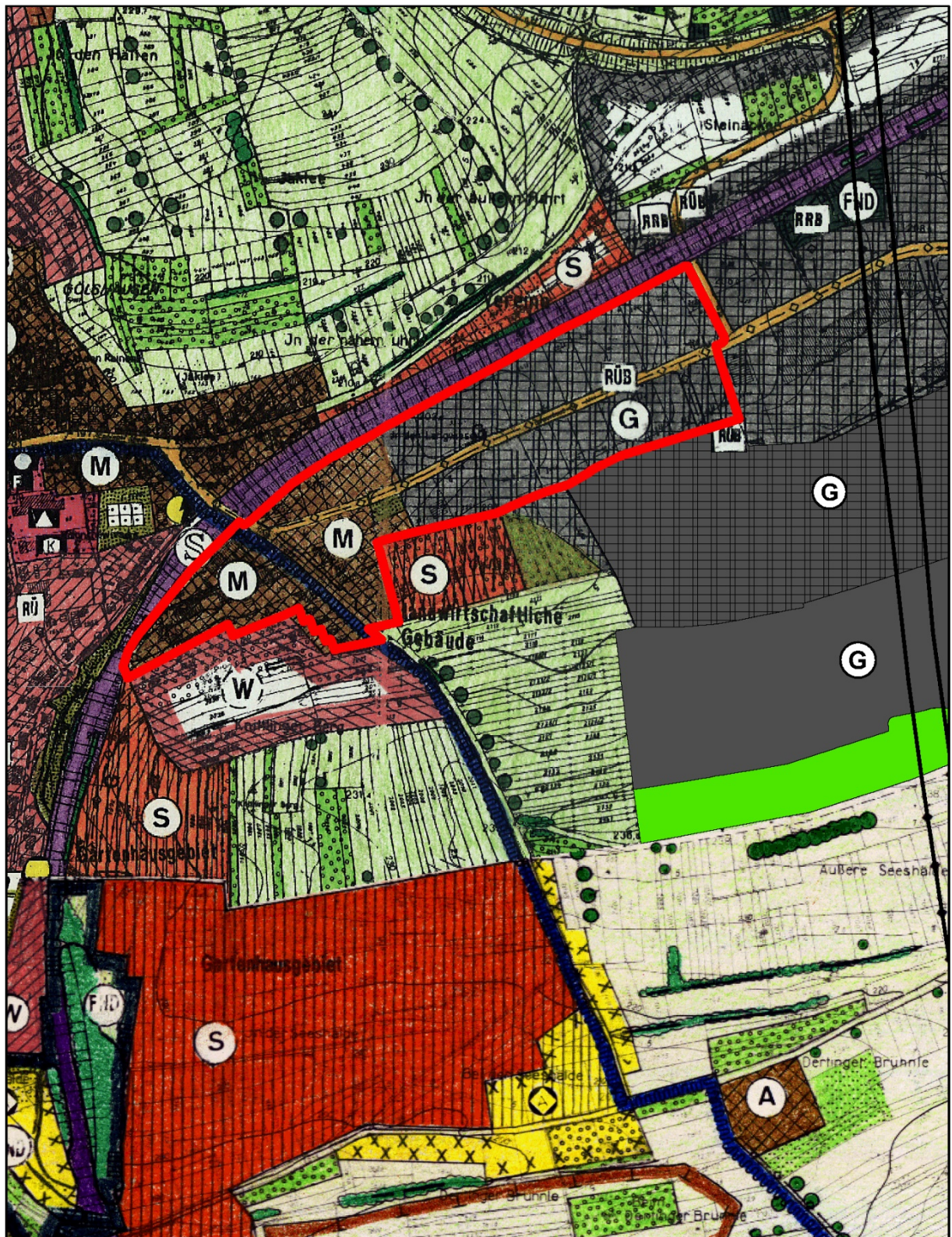
Im östlichen Anschluss an die bebauten Grundstücke Flst.Nr. 2104, 2105, 3330, 3331 und 3332 ist im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Gebäude dargestellt.

Südlich dieses Sondergebiets beginnt der Außenbereich, der im Falle des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks Flst.Nr. 3332 bis an den südlichen Wurmfortsatz des Bebauungsplangebiets „In den Langwiesen“ heranragt. Südöstlich des o.g. Grundstücks Flst.Nr. 3332 befindet sich ca. 280 m Entfernung der rechtskräftige VII. Abschnitt des Industriegebiets Gölshausen. Die zu dieser Erweiterung betriebene Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwischenzeitlich ebenfalls rechtskräftig geworden.

Südlich und westlich der Randbebauung entlang der Straße „Am Knittlinger Berg“ und „Römerstraße“ stellt der aktuelle Flächennutzungsplan derzeit noch eine geplante Wohngebietsausweisung „Knittlinger Berg“ dar. Auf diese soll zukünftig verzichtet werden.

Nördlich des Plangebiets „In den Langwiesen“ befindet sich die Bahntrasse der Kraichgaubahn, auf der die S4 sowie Züge der DB Regio zwischen Karlsruhe und Heilbronn verkehren. Die Bahn-Haltestelle Gölshausen liegt im unmittelbaren Anschluss an den westlichen Abschnitt des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“. Nördlich der Kraichgaubahn erstreckt

sich die Ortslage von Gölshausen, die im Flächennutzungsplan je nach vorgefundener Nutzung und städtebaulicher Zielsetzung als gemischte oder wohnbaulich genutzte Fläche dargestellt ist.



Lage des Bebauungsplangebiets  
IN DEN LANGWIESEN  
Gemarkung Gölshausen bezogen auf  
den Flächennutzungsplan der  
VWG Bretten/Gondelsheim



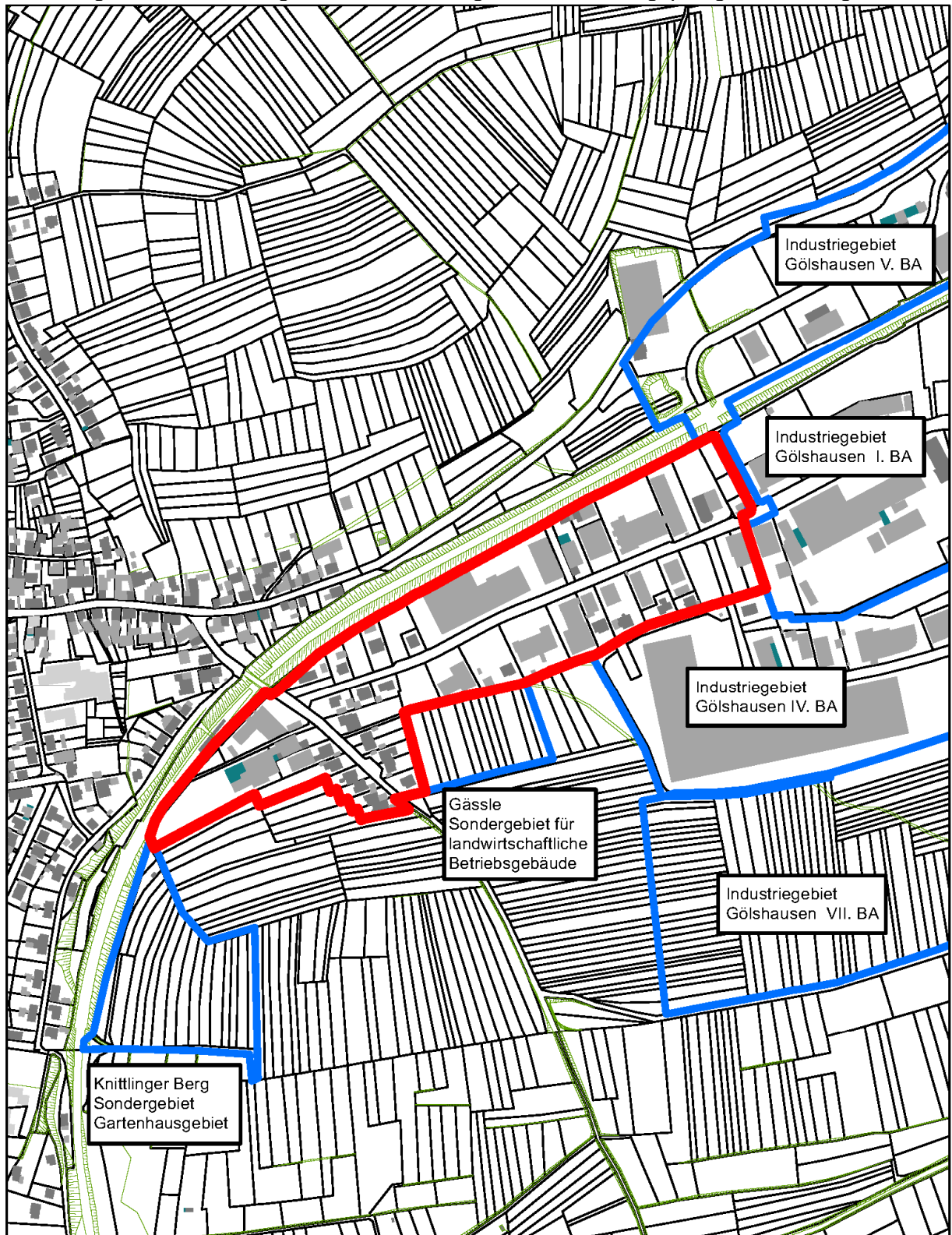
1:5.000 10.8.2023



Der zur Änderung und Erweiterung anstehende Bebauungsplan „In den Langwiesen, 4. Änderung und Erweiterung“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Einer Änderung bedarf es nicht.

### 3.3 Umgebende Bebauungspläne

Das Plangebiet „In den Langwiesen“ ist von folgenden Bebauungsplangebieten umgeben:



Bebauungsplan  
"In den Langwiesen"



- Übersicht über direkt angrenzende Bebauungspläne -

Maßstab 1:5.000

10.8.2023



- (1) Im Nordosten durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, V. Bauabschnitt“
- (2) im Osten durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, I. Bauabschnitt“ (teilw. Überlappung)
- (3) im Südosten durch den Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, IV. Bauabschnitt“
- (4) im Süden durch den Bebauungsplan „Gäble“ (Sondergebiet für landwirtschaftliche Gebäude)
- (5) im Südwesten durch den Bebauungsplan „Knittlinger Berg“ (Sondergebiet Gartenhausgebiet).

### 3.4 **Wasserschutzgebiet Bauschlatter Platte**

Der westlich der Römerstraße liegende Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“ und dort innerhalb der Schutzzone IIIa. Auf die entsprechenden Vorgaben der Schutzgebietsverordnung wird verwiesen.

### 3.5 **Geschützte Biotope**

Östlich der Römerstraße sind nördlich angrenzend an das Plangebiet Teile des Stadtbahndamms als geschützte Biotope ausgewiesen. Ein Eingriff in diese Biotope findet durch den Bebauungsplan nicht statt.

## 4. **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung bleibt im Zuge der 4. Änderung uneingeschränkt erhalten. Die Straßenerschließung erfolgt wie bisher über die Römer- und Gewerbestraße sowie über die Straße „Am Knittlinger Berg“. Im letzteren Fall sieht die Planung eine Erweiterung der Verkehrsfläche vor.

Da die Wegeparzelle Nr. 2050 in der Vergangenheit durch den Stadtbahndamm teilweise überbaut worden ist, muss im Bereich der Wegeparzellen Nrn. 2050 und 1968/1 der Erschließungsweg in südöstlicher Richtung verlegt und dazu die Abgrenzungen zwischen den vorgenannten Wegeparzellen und dem für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flurstück Nr. 2050 verändert werden.

Im Umstrukturierungsbereich am westlichen Plangebietsende werden für die dort geplante Wohnnutzung entsprechend den baurechtlichen Anforderungen die erforderlichen Stellplätze für Bewohner und Besucher innerhalb des Projektbereichs nachgewiesen; im Zusammenhang mit der gegenüber einem Vorgängerprojekt deutlich reduzierten Anzahl von Wohneinheiten wird nicht mehr von relevanten verkehrlichen Auswirkungen im den angrenzenden Verkehrsraum ausgegangen.

Im Umstrukturierungsbereich wird außerdem die Ladeinfrastruktur für E-Mobile geschaffen.

Neu in den Plan aufgenommen wurden Teile der Unidekstraße, der Wirtschaftsweg Flst.Nr. 2315 und die Parkplätze auf dem Grundstück Flst.Nr. 3334. Ebenfalls aufgenommen wurde der Stadtbahnzugang über die Römerstraße. Die neu aufgenommenen Verkehrsflächen sind bereits existent.

Bezogen auf den ÖPNV verfügt der Planbereich über die Römerstraße über einen unmittelbaren Zugang zur Stadtbahnhaltestelle Gölshausen. Aufgrund dieser Lage bzw. Situation sowie unter Bezugnahme auf das Mobilitätskonzept der Stadt Bretten wird auch aus dieser Sicht von einer ausreichenden Stellplatzvorsorge bei dem Neubauprojekt in der Straße „Am Knittlinger Berg“ ausgegangen. Zudem wurde mit dem Stadtbussystem im Jahr 2022 die Buslinie 147 bis zur Ortsmitte Gölshausen eingerichtet, die eine Anbindung an das Bussystem in Bretten gewährleistet.

Für Fußgänger steht in aller Regel ein straßenbegleitendes Wegenetz zur Verfügung. Separate Radwege sind nicht vorhanden und verkehrlich auch nicht erforderlich. Im östlichen Teilabschnitt der Straße „Am Knittlinger Berg“ ist aufgrund der beengten Verhältnisse voraussichtlich von einer Mischverkehrsfläche auszugehen; auch hier ist durch die geringere Wohnungsanzahl des aktuellen Projekts von einer besseren und noch ausreichenden Situation auszugehen. Eine direkte zumindest fußläufige Neuanbindung der Straße „Am Knittlinger

Berg“ entlang der Bahntrasse an die Römerstraße wäre wünschenswert; es besteht jedoch keine direkte Verbindung über eine öffentliche Wegeparzelle.

## **5. Ver- und Entsorgung, Entwässerung, Starkregen**

### **5.1 Einzelsysteme**

Das Gebiet verfügt über ein intaktes Ver- und Entsorgungsnetz.

Im Zusammenhang mit der auf dem Flst.Nr. 2040 geplanten Wohnanlage in Form von 19 Reihenhäusern ist jedoch am westlichen Ende der Straße Am Knittlinger Berg eine Verlängerung des bestehenden Abwasserkanals um ca. 50 m notwendig. Nach Kenntnis der Stadt ist das teilräumliche Stromnetz ausreichend leistungsfähig zum Anschluss der Wohnanlage mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität.

Gewünscht ist der Neuaufbau eines Glasfasernetzes, um zukünftig alle Grundstücke an schnelle leistungsfähige Internetverbindungen zu bringen.

### **5.2 Entwässerung**

Im Plangebiet ist kein Überschwemmungsgebiet fachgesetzlich festgelegt. Jedoch kann eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung von den Grundstücken eine Überlastung des dortigen Mischwasserkanals bewirken. Verstärkt wird dies noch durch die Lage von insbesondere der westlichen Plangebietsteile in einer Geländesenke.

Zur Vermeidung einer Verschlechterung der Situation ist bei Neu- und Erweiterungsbauten auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser daher über Rückhaltungen auf den Grundstücken zwischen zu speichern; Kapazitätsangaben ergeben sich aus der Größe der Dachflächen, wobei das Rückhaltevermögen von begrünten Dächern angerechnet wird.

Auch wenn die Versickerungsfähigkeit bei den vorgefundenen Löss-Lehm-Böden nicht ideal ist, wird darüber hinaus zukünftig geregelt, dass neu versiegelte Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig ausgeführt werden müssen. Das gleiche gilt auch für die Erneuerung bestehender Versiegelungsflächen.

### **5.3 Starkregen**

Innerhalb des Plangebiets kann es jedoch derzeit und auch nach Umsetzung der geplanten Hochwasser-Abwehr-Maßnahmen bei einem Starkregenereignis zu Überflutungen kommen. Betroffen ist der gesamte Bereich der Gewerbestraße sowie große Teile der anschließenden Baugrundstücke. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist hierbei die Westhälfte des Plangebiets einschließlich der nördlichen Hälfte der Römerstraße (Bezug: Straßenverlauf innerhalb Plangebiet) stärker betroffen.

Die Grundlage für die Angaben liefern eine vom Büro Wald und Corbe vorgelegte Studie sowie weiterhin die Starkregengefahrenkarte Bretten.

Die in der Studie dargestellten Überflutungen gehen auf die eingeschränkte Kapazität der Kanalisation zurück, die nicht auf ein Starkregenereignis ausgelegt ist.

Auch in den zwischenzeitlich vorgelegten Starkregengefahrenkarten sind diese Auswirkungen dargestellt.

Um sich gegen solche außergewöhnlichen Regenereignisse zu schützen, bedarf es innerhalb des weitestgehend bebauten Bereiches privater Initiative z.B. durch den Einbau von Schwellen an den Gebäudeöffnungen bzw. bei Abriss von Gebäuden und deren Neubau der Höherlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe. Den Anliegern wird empfohlen, geeigneten Objektschutz in Form von Verwallungen, druckfesten Kellerfenstern und Garagentoren und ähnlichem vorzunehmen. Im Neuordnungsbereich am Westende des Plangebiets erfolgt der Schutz durch Höherlegung der Bebauung.

In geringem Umfang wird auch durch Bordsteinhöhen ein Beitrag von städtischer Seite geleistet, um zumindest bei oberflächlichem Abfluss von Starkregen auf den Straßen Auswirkungen auf private Grundstücke zu verringern.

## 6. Lärmschutz

Im Plangebiet sind an Lärmquellen von außen insbesondere der Schienenverkehr sowie für die Teilbereiche mit gemischter Nutzung und Anteilen von Wohnnutzung die im Gebiet sowie in östlichen und südlichen Richtungen angrenzend befindlichen gewerblich genutzten Teile mit Produktionslärm relevant. Konflikte durch von der betrieblichen Tätigkeit ausgelösten Straßenverkehrslärm treten aufgrund von Art, Anzahl und Größe der Betriebe in den gemischt genutzten Teilbereichen nicht auf. Einzelhandelseinrichtungen sind im Gebiet und im relevanten Umfeld praktisch nicht vorhanden. In den weitestgehend bebauten und vorrangig gewerblich genutzten Teilbereichen ist dagegen nicht von relevanten Lärmproblemen auszugehen.

Bei den Teilbereichen im Westen des Plangebiets wirkt zunächst die lärmschutzorientierte Gliederung des gesamten gewerblich genutzten Gebiets sowie Entfernungsverhältnisse (VII. Abschnitt) in Gölshausen konfliktmindernd.

In Bezug auf den im Westen beiderseits der Römerstraße liegenden Teilbereich wurde berücksichtigt, dass sich hier eine Mischung von Wohngebäuden sowie einzelnen Gewerbebetrieben (Römerstraße 5, 8, 12 und 15) befindet. Nennenswerte Immissionskonflikte in diesem Teilbereich zwischen den vorgenannten Nutzungen sind nicht bekannt.

Weiterhin wurde im Bebauungsplanverfahren zum VII. Abschnitt im Rahmen eines Schallgutachtens das Verhältnis zwischen dem VII. Abschnitt und den Gebietsausweisungen im Bebauungsplan „Langwiesen, 4. Änderung und Erweiterung“ untersucht und im Zuge entsprechender begrenzender Nutzungs-Festsetzungen zum VII. Abschnitt keine relevanten Beeinträchtigungen für das Gebiet Langwiesen ermittelt. Da außerdem die Hauptanbindungen des Gesamtgebiets an die Bundesstraße B 293 sich weiter östlich befinden, besteht im Westen des Plangebets kein übermäßiges Verkehrsaufkommen.

Hinsichtlich der Einwirkungen aus dem Schienenweg wurden Lärm und Erschütterungen untersucht (zu den Erschütterungen s.u. Kap. 9).

In der schalltechnischen Untersuchung der Fa. DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH vom 28.11.2022 wurden insbesondere die Auswirkungen auf den Teilbereich mit der geplanten Wohnanlage untersucht:

Die nach 16. BImSchV und der TA Lärm relevanten Tagwerte für ein Urbanes Gebiet von 63 dB (A) werden eingehalten; die südorientierten Gartenbereiche sind durch die geplanten Hausgruppen zusätzlich abgeschirmt.

Demgegenüber werden die nach der DIN 18005 relevanten Nachtwerte von 50 dB (A) am Westende der westlichsten Gebäudegruppe um 3 dB (A) überschritten. Der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 54 dB(A) wird hier jedoch eingehalten. Dahingehend ist die Lärmsituation als noch vertretbar anzusehen. Zur Verbesserung der Situation wird in der Untersuchung vorgeschlagen, Außenbauteile von Gebäuden im Regelfall entsprechend der DIN 4109 mit einem Außenlärmpegel von  $L_a = 66$  dB (A) zu bemessen. Bei bestimmten nachzuweisenden anders gelagerten Fallkonstellationen können im Bauantragsverfahren Ausnahmen hiervon gemacht werden. Im vorgenannten Teilbereich sollen außerdem insbesondere bei Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Wie vorher können bei bestimmter Konstellation Ausnahmen zugelassen werden.

Da durch die vorgenannten Maßnahmen Schallemissionen nennenswert reduziert werden können und da auch andererseits ein Schallschutz durch Lärmschutzwände einen kaum vertretbaren Kostenaufwand beinhalten würde, wird von einer ausreichenden Auseinandersetzung mit dem Lärmschutz ausgegangen.

## 7. Erschütterungsschutz

Im Hinblick auf die am nördlichen Rand vorbeilaufende Schienentrasse und mit einem Hauptaugenmerk auf die geplante Wohnanlage wurde durch die Fa. Accon GmbH mit Datum 17.01.2023 eine erschütterungstechnische Untersuchung vorgelegt. Messungen dazu wurden am 09.12.2022 durchgeführt. Anhand von Prognoseberechnungen sind nach derzeitigem Planungsstand – mit Ausnahme allenfalls bei einzelnen Zügen - bei Gebäuden keine unzulässig hohen Erschütterungsimmissionen oder Geräuschspitzen festgestellt worden.

## 8. Bauplanungsrecht

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sah der Bebauungsplan bis zur 3. Änderung Bereiche mit einer Festsetzung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und Bereiche mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) vor.

Als Mischgebiet war der westliche, dem Ortszentrum zugewandte Teil des Plangebietes, als Gewerbegebiet der östliche Teil festgesetzt. In der Mitte gab es bisher eine Verzahnung aus Misch- und Gewerbegebiet. Dort, wo auf einem Grundstück beide Nutzungsarten festgeschrieben sind, ist ohne Änderung gegenüber der bisherigen Regelung jeweils der Straßen zugewandte Teil als Misch-, und der Straßen abgewandte Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

An diesem Prinzip der Nutzungsgliederung soll prinzipiell auch in Zukunft festgehalten werden, um den Störungsgrad zwischen unterschiedlichen Nutzungen so gering wie nur möglich zu halten. Mit zunehmender Entfernung zu den Wohnlagen von Gölshausen steigert sich das Störpotential von gemischten Nutzungen, über das Neben- und Miteinander von Misch- und Gewerbegebiet zum Gewerbe- und schließlich zum Industriegebiet.

Innerhalb der gemischt genutzten Bauflächen im Umfeld der Stadtbahnhaltestelle Gölshausen, also entlang der Straßen „Am Knittlinger Berg“ und „Römerstraße“ soll allerdings das bisher festgesetzte Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO aufgegeben werden. Dafür wird an diesen Stellen zukünftig von dem Gebietstyp eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO Gebrauch gemacht. In diesem Gebietstyp sind wie bisher im Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe (allerdings mit Beschränkungen), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Allerdings muss in diesem Gebietstyp die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Da es an einer solchen Gleichgewichtung heute im südlichen Abschnitt der Bebauung entlang der Römerstraße mangelt und gewerbliche Nutzungen auch im unmittelbaren Stadtbahnumfeld durch die Betriebsaufgabe auf dem Flurstück 2040 an Gewicht verloren haben bzw. auch entlang der Römerstraße nur noch einzelne eher kleinere Betriebe vorhanden sind, eröffnet dieser Gebietstyp für die Zukunft mehr Spielraum für die städtebauliche Entwicklung.

Anders als im Mischgebiet sind im urbanen Gebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht mehr (Gartenbaubetriebe) bzw. nur noch ausnahmsweise zulässig. Da derartige Nutzungen in diesem Stadtbahnumfeld aus städtebaulichen Gründen ohnehin nicht gewünscht sind, wird festgelegt, dass in den urbanen Gebieten nur die nach § 6 a (2) BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig sind. Ausnahmen sind städtebaulich nicht gewünscht und damit nicht zulässig.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt waren hinsichtlich der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den nach § 6 BauNVO ausgewiesenen Mischgebieten keine Einschränkungen vorhanden. Im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, diese bisherige Praxis zu ändern.

So soll mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“ die im Mischgebiet nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Dass in der Folge auch eine nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulassung des im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO beschriebenen Typs einer Vergnügungsstätte ausgeschlossen wird, versteht sich von selbst.

Städtebaulich begründet wird dieser Ausschluss vor dem Hintergrund der Zielsetzung des vom Gemeinderat beschlossenen Konzepts zur Steuerung von Vergnügungsstätten. Zum Schutz des Handwerks, der gewerblichen Dienstleistungen und des produzierenden Gewerbes sowie der in einem Mischgebiet eingestreuten Wohnungen sollen auf den im Bebauungsplan „In den Langwiesen“ geregelten Mischgebieten Vergnügungsstätten ausnahmslos ausgeschlossen werden.

Das gleiche gilt auch für die im Bebauungsplan nach § 8 BauNVO geregelten Gewerbegebiete. Dort sind die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenfalls städtebaulich nicht gewünscht und damit auszuschließen.

Gewerbegebiete zeichnen sich zunächst dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Dies umso mehr, wenn in der Stadt ein Mangel an Gewerbegebieten zu beklagen ist, wie dies in Bretten der Fall ist. Verhindert werden soll damit eine Verdrängung herkömmlicher Nutzungen, eine Störung des Bodenpreisgefüges sowie eine Verschlechterung der Standortfaktoren.

Darüber hinaus ist es auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Einzelhandel auch vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe auf den Grundstücken auszuschließen, die entweder vollständig als Gewerbegebiet oder in Kombination mit einem Mischgebiet festgesetzt sind. Ausnahmen können für Betriebe des Handwerks für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden. Ausnahmen können auch beim Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen und Brennstoffen zugelassen werden. Auch hier steht der Schutz der Flächen für das Handwerk und die Produktion im Vordergrund.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher durch die Zahl der möglichen Vollgeschosse, durch die GRZ und die GFZ bestimmt.

Die bisherigen teilgebietlichen Zulässigkeiten der Geschossigkeit werden beibehalten (max. 2 Vollgeschosse in gemischt genutzten Teilgebieten, 2 bis max. 4 Vollgeschosse in den Gewerbegebieten).

Änderungen wurden für das urbane Gebiet MU1 vorgenommen, wo die GRZ auf 0,3 und die GFZ auf 0,6 reduziert wurde. Berücksichtigt sind dabei auch die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassenen baulichen Anlagen (s.u. Nr. 8.3).

Für den Umstrukturierungsbereich MU1 wurde orientiert an anderen durch Wohnnutzung geprägten Gebieten angesichts der zugelassenen 2 Vollgeschosse und der geplanten Umsetzung auf ebenen Grundstücken eine einheitliche Wandhöhenbegrenzung von max. 9,00 m über Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass das Gelände im Bereich der geplanten Bebauung um bis zu 2,50 m angehoben werden soll; die tatsächlichen Wandhöhen über dem angehobenen Gelände betragen max. 6,50 m.

Für den aus dem unbeplanten Innenbereich in das Plangebiet neu aufgenommenen urbanen Gebietstyp im oberen Bereich der Römerstraße werden im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung die Werte der Umgebungsbebauung übernommen.

Für das mit GE 2 bezeichnete Gewerbegebiet wird die GRZ von bisher 0,6 auf 0,8 und die GFZ von bisher 0,7 auf 1,0 erhöht. Dies entspricht der tatsächlichen Grundstücksnutzung. Ebenso wird die mit GE 4 bezeichnete Fläche bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung der tatsächlichen Nutzung angepasst. Die GFZ wird dort von 0,7 auf 0,85 erhöht.

### **8.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen zur Bauweise sind innerhalb des Plangebietes sehr breit angelegt. Damit trägt die Planung zum einen der Gliederung der Bereiche mit gemischten - und gewerblichen Nutzungen Rechnung, zum anderen greift sie die differente Grundstücksstruktur auf. Es gibt Bereiche mit freistehenden Wohngebäuden, Doppelhausbebauungen, Grundstücke auf denen es sowohl ein Betriebsgebäude wie auch ein Wohngebäude gibt, rein gewerblich genutzte Grundstücke unterschiedlicher Größe, Handwerksbetriebe, Fuhrunternehmen, Lagerflächen, Büronutzungen bis hin zu Produktionsunternehmen. Um all diesen unterschiedlichen Ansprüchen zu genügen, wird differenziert in die Festlegung von Bereichen mit offener Bebauung, von Bereichen, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind bis hin zu Bereichen, in denen im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m Länge (abweichende Bebauung) zulässig sind.

Im Großen und Ganzen werden die bisherigen Festsetzungen beibehalten. Änderungen werden lediglich im Bereich der Grundstücke Gewerbestraße 12, 14 und 16 vorgenommen, wo die bisher offene Bauweise aufgrund einer vorgefundenen Gebäudelänge von über 50 m in eine abweichende Bauweise geändert und damit den im Umfeld üblichen Festsetzungen angepasst wird.

Eine Änderung der bisher festgesetzten Bauweise erfährt auch der Bereich um die Straße „Am Knittlinger Berg“ (Baugebiet MU1). Dort wird die bisherige Festsetzung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ in die offene Bauweise geändert. Entsprechend einem vorgelegten städtebaulichen Konzept ist eine reihenhausartige Bebauung mit 3 Hausgruppen vorgesehen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in begrenztem Umfang bauliche Anlagen zugelassen.

Neu definiert wird gegenüber der bisherigen Praxis die abweichende Bauweise. Dort waren bisher im Rahmen der offenen Bauweise Gebäudelängen bis maximal 100 m Länge zulässig. Da zumindest in einem Falle diese Länge schon heute geringfügig überschritten ist und die vorgefundene Grundstücksgröße eine Erweiterung zulässt, wird auf die Angabe einer zulässigen Länge zukünftig verzichtet.

Neu festgelegt werden muss die Bauweise auch für den Bereich der Südwestflanke des erweiterten Plangebiets. Für die Wohnhäuser Römerstraße 18, 20 und 22 wird wie im angrenzenden Bereich die Festlegung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ übernommen.

### **8.4 Verkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb des Plangebiets wurden die weitgehend vorhandenen Flächen für den öffentlichen Verkehr (vorrangig Straßenräume) als Verkehrsflächen festgesetzt. Entsprechend festgesetzt wurde auch eine Wegefläche im Bereich des Flurstücks 2315, die als Wirtschaftsweg der Erschließung des Sondergebiets für landwirtschaftliche Betriebsgebäude im südlichen Anschluss an das Plangebiet dient.

Der Fußwegezugang zur Stadtbahnhaltestelle von der Römerstraße aus wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger festgesetzt.

Am Westende der Gewerbestraße sowie straßenbegleitend entlang dieser Straße wurden vorhandene öffentliche Stellplätze entsprechend festgesetzt.

### **8.5 Grünflächen**

Im räumlichen Kontext mit den am Westende der Gewerbestraße festgesetzten öffentlichen Stellplätzen erfolgte die Festsetzung von Grünflächen – Verkehrsgrün.

## **8.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Berücksichtigung und Aufwertung einer kleineren Randfläche des überörtlichen Biotopverbunds wurde eine Fläche am Westende des bisherigen Flurstücks 2040 festgesetzt. Über eine entsprechende Festsetzung auch im südlichen Randbereich dieses Flurstücks wird ein teilflächiger Eingriff in die ursprüngliche Biotopverbundfläche als Sicherung von Freiflächen mit Pflanzfestsetzungen berücksichtigt.

Weiterhin wurden aus Artenschutzgründen Rodungszeiträume für Gehölze festgesetzt.

## **8.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Im Bereich des Flurstücks Nr. 3416 wurde ein bestehendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten für eine eingelegte Quellwasserleitung übernommen. Die Leitung wurde notwendig, um das Quellwasser geordnet abzuführen.

In der Westecke des Flurstücks Nr. 2307 wurde ein bestehendes Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bretten zur Sicherung einer Abwasserleitung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Langwiesen, 2. Änderung“ übernommen.

## **8.8 Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Ausgehend vom o.a. Schallgutachten erfolgten Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Flurstücks Nr. 2040. Dabei wurden für das Flurstück Vorgaben für Außenbauteile in Anhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 dB(A) gemacht; weiterhin wurden für eine Teilfläche im Nordwesten des Flurstücks Vorgaben für schalldämmende Lüftungseinrichtungen gemacht.

Zur Herleitung der Festsetzungen und zu näheren Angaben wird auf die Ausführungen zum Schallgutachten verwiesen (Kap. 6.).

## **8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern**

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung auf dem Flurstück Nr. 2040 erfolgten im Bereich der Baugrundstücke Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Vorgabe von Pflanzlisten.

Im Zuge einer vereinfachten Änderung wurden aufgrund von Giftigkeit und Krankheitsanfälligkeit noch zwei Baumarten (Esche/ Blauregen) aus der Pflanzliste gestrichen.

# **9. Kennzeichnungen**

Zum Plangebiet wurden altlastenbezogenen Informationen aus dem Altlastenkataster ausgewertet; weiterhin liegt aus dem Jahr 2015 eine Stellungnahme des Landratsamtes Karlsruhe vor. Insbesondere zu dem Umstrukturierungsbereich am westlichen Rand liegen weiterhin zwei Gutachten vor.

Über das Altlastenkataster wurden im Plangebiet zunächst 4 Flächen ermittelt. Über die Informationen aus dem Altlastenkataster und die o.a. Stellungnahme lagen dann grundlegende Informationen zu allen Flächen vor. Die zwei weiteren Gutachten aus den Jahren 2018 und 2022 machten vertiefenden Untersuchungen zum Flurstück Nr. 2040. Die weiteren 3 Flächen beiderseits der Gewerbestraße befinden sich auf den bereits bebauten Grundstücken. Diese sind gewerblich genutzt und weitgehend versiegelt. Aus den vorliegenden Informationen ergibt sich für die drei Flächen kein aktueller städtebaulicher Handlungsbedarf; sie wurden jedoch in der Plankarte entsprechend gekennzeichnet.

Da zum damaligen Zeitpunkt nur oberflächennahe Untersuchungen aus dem Jahr 2018 vorlagen, wurden in Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe - Amt für Umwelt und Bodenschutz dann eine ergänzende Bodenuntersuchung auf PFAS (Per- und polyfluorierte

Alkylverbindungen im Jahr 2022 im Bereich des Flurstücks 2040 durchgeführt (Fa. dPlan GmbH: „Ergänzende Bodenuntersuchung auf PFAS im Vorfeld der geplanten Bebauung des ehemaligen Standorts der Metallveredelung Bretten GmbH (MVB)“ vom 21.10.2022). Es wurde festgestellt, dass keine flächig verbreitete und auch keine in die Tiefe ausbreitende PFAS-Belastung und ebenfalls eine allenfalls geringe Quellstärke von PFAS vorliegt. Eine Sickerwasserprognose lieferte keine Anhaltspunkte für eine relevante Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. Im Ergebnis resultiert hieraus kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen hinsichtlich schädlichen Bodenveränderungen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wie auch der geplanten Aufschüttung wird die Altlastenthematik im Hinblick auf Flst.-Nr. 2040 somit als unproblematisch angesehen; eine Kennzeichnung als Altlastenfläche ist damit nicht mehr erforderlich.

Aufbauend auf den Aussagen der vorgenannten Gutachten aus 2018 und 2022 wurde bzw. wird die Fläche im Bereich des Flurstücks Nr. 2040 im Anschluss an die Planung bzw. im Kontext einer anstehenden Neubebauung auf dem Großteil der ursprünglich abgegrenzten Fläche saniert. Das verbleibende östliche Drittel im Bereich des Flurstücks Nr. 2049 wird hingegen gekennzeichnet.

Wie bei den vorgenannten 3 Flächen beiderseits der Gewerbestraße wird vor dem Hintergrund der bestehenden gewerblichen Nutzung auf den Grundstücken und der weitgehenden Versiegelung im Gesamtfazit nicht von aktuellen städtebaulichen Handlungsbedarfen ausgegangen.

Weiterhin wird auf die Ausführungen im Kap. 12.6 verwiesen.

Im Hinblick auf Kampfmittel handelt es sich um eine bereits seit Anfang der 80er-Jahre besiedelte Fläche; daher wird nicht von einem weiteren Untersuchungsbedarf ausgegangen.

## 10. Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

### 10.1 Flächenspiegel

Art der Fläche		davon bisher unbeplanter Innenbereich
Nettobaufläche	75.461 m <sup>2</sup>	1.857 m <sup>2</sup>
davon		
- Gewerbegebiete	46.606 m <sup>2</sup>	---
- urbane Gebiete	21.060 m <sup>2</sup>	1.857 m <sup>2</sup>
- Mischgebietsfläche	7.795 m <sup>2</sup>	---
Verkehrsfläche	10.104 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	629 m <sup>2</sup>	---
davon		
- Verkehrsgrün	396 m <sup>2</sup>	---
- sonstige Grünfläche	233 m <sup>2</sup>	233
<b>Gesamtfläche</b>	<b>86.194 m<sup>2</sup></b>	<b>2.160 m<sup>2</sup></b>

### 10.2 Planverwirklichung

Im Fokus der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“ steht – neben einer Aktualisierung und Ergänzung planungsrechtlicher Vorschriften nach aktuellen städtebaulichen Anforderungen und Zielstellungen in den Bestandsbereichen - die Umsetzung eines Wohnungsbau-Projekts im Bereich der Straße „Am Knittlinger Berg“ (Haupt-Umstrukturierungsbereich). Hierzu bedarf es der Schaffung von geänderten Planungsrecht.

Außerdem muss für den Bereich der Straße „Am Knittlinger Berg“ die Straßeninfrastruktur erneuert werden. Alle übrigen mit der Bebauungsplanänderung und Erweiterung im Plan festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen Raum sind bereits realisierte Maßnahmen.

### 10.3 Kostenschätzung

Der allergrößte Teil des Bebauungsplangebiets ist bereits erschlossen. Im Jahr 2017 wurde im Bereich der Straße „Am Knittlinger Berg“ die leitungsgebundene Infrastruktur erneuert bzw. neu aufgebaut. Ergänzend sind nun noch eine geringe Verlängerung des Kanals sowie Einzelmaßnahmen im Straßenraum vorzunehmen.

Ein zusätzlicher Ausbau des Stromnetzes in Form eines Transformators ist nach Auskunft der Stadtwerke Bretten nicht erforderlich.

Überschlägige Berechnung der Erschließungskosten für die geplante Bebauung auf dem Flurstück-Nr. 2040 (Am Knittlinger Berg 1) in Bretten-Gölshausen:

Straßensanierung (Ebene)	ca. 300 m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	28.500 €
Straßensanierung (Hang)	ca. 150 m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	14.250 €
Straßenvollausbau	ca. 320 m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>	64.000 €
Straßenbeleuchtung	ca. 7 Lichtpunkte	4.000 €/Lichtpunkt	28.000 €
Verlängerung Kanal	ca. 50 m	1.200 €/m	60.000 €
<b>Gesamtkosten (netto)</b>			<b>194.750 €</b>
Preissteigerung 15 % (Realisierung 2024)			29.213 €
Zwischenergebnis 1			223.963 €
Mwst. 19%			42.553 €
Zwischenergebnis 2			266.515 €
Unvorhergesehenes / Rundung			43.485 €
<b>Gesamtkosten (brutto)</b>			<b>310.000 €</b>

Weitere Kosten entstehen für die artenschutzbezogene Gestaltung der 233 qm großen Grünfläche am Westrand des Flurstücks 2040, die durch den in der Tabelle genannten Posten „Unvorhergesehenes/Rundung“ gedeckt werden können.

Die entsprechenden Haushaltsmittel zur Deckung der entstehenden Kosten sind im städtischen Haushaltsplan 2023 bereits enthalten.

## 11. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet der Bebauungsplanänderung und -erweiterung

### Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die bisherigen werden durch die neuen Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO ersetzt. Einzelne Festsetzungen wurden dabei beibehalten; teilweise wurden sie auch aufgrund dessen, dass sie nicht mehr aktuell umsetzbar waren, auch gestrichen; für die Teilgebiete „MU 1“ und „MU2“ wurden neue örtliche Bauvorschriften festgesetzt: Die Festsetzung Sockelhöhe wurde wegen möglicher Konflikte mit Anforderungen des Schutzes von Starkregen gestrichen.

Im Baugebiet „MU 1“ wurden vor dem Hintergrund einer Umsetzung von wenigen Gebäudetypen, enger Abstimmungen mit dem Vorhabenträger wie auch aus diesem Grund stärkerer

Orientierung an der Bauplanung geänderte, aber reduzierte Örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung getroffen.

Für die Entwässerung von Niederschlagswasser wurden unter Berücksichtigung der Situation bei den Entwässerungsanlagen, wie auch von wasserwirtschaftlichen Anforderungen sowie Starkregenforderungen im gesamten Baugebiet Festsetzungen zur Rückhaltung bzw. zur verzögerten Ableitung in die Kanalisation getroffen.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Befestigungen nur für Hauszugänge, Spiel- und Aufenthaltszonen, Fahrradabstellanlagen, Flächen zur Sammlung des Mülls sowie für Besucherstellplätze zulässig.

## **12. Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen/ Umweltbericht**

Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) befindet bzw. auch die Teilfläche am Westrand vormals von Bebauung bestanden war und siedlungsbezogen vorgeprägt ist, ist nicht unbedingt eine Umweltprüfung erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sind keine Vorhaben geplant, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b Baugesetzbuch (BauGB), d. h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Ungeachtet dessen erfolgt eine Betrachtung der einzelnen Umweltbelange als Umweltprüfung bzw. als Umweltbericht entsprechend § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB: es werden die Umweltbelange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt betrachtet. Außerdem wurde eine gutachterlich vergebene Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, die auch die bisher unbeplanten Teile des Plangebiets am Westende umweltbezogen betrachtet, Eingriffe ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festsetzt. Da in den übrigen Bereichen (weitestgehend gem. Bebauungsplan bebaut, nur 3 Baulücken) keine umweltbezogenen Änderungen erfolgen, sind nur zum Westende Maßnahmen zum Monitoring durchzuführen.

### **12.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Bebauungsplanänderung und Erweiterung**

Zur Beschreibung des Planvorhabens wird auf die entsprechenden Teile der Begründung verwiesen.

Neben einer Neubearbeitung von Teilthemen in den Bestandsbereichen und Anpassungen an den Grenzen des Geltungsbereichs ist der wesentliche Ausgangspunkt der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die Wiedernutzung des durch Verlagerung eines Betriebs brachgefallenden Areals im westlichen Bereich des Plangebiets um die Straße „Am Knittlinger Berg“.

Im Umfeld einer gemischten baulichen Nutzung soll dort innerhalb eines urbanen Gebiets auf der Grundlage von § 6a BauNVO ein Wohnprojekt im unmittelbaren Einzugsbereich der Stadtbahnhaltestelle Gölshausen entstehen. Konkret geplant ist eine reihenhausartige Bebauung in 3 Gebäudegruppen mit insgesamt 19 Wohneinheiten, um in stadträumlich günstiger Lage an der Nahtstelle zwischen dem Ortskern von Gölshausen, dem Gewerbe- und Industriegebiet Gölshausen und dem Außenbereich bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Da der in der Vergangenheit ausgelagerte Gewerbebetrieb auch Gelände außerhalb des Bebauungsplangebietes verwendete, soll der Geltungsbereich des Planwerks zukünftig auch auf den bisher unbeplanten Innenbereich ausgedehnt werden. Dieser lässt sich topografisch deutlich abgrenzen durch das untere Ende einer im Großteil steileren Hangböschung; südliche und südwestliche Randbereiche bleiben dabei unter Einbeziehung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung und der Informationen aus dem Biotopverbund als gehölzbestandene Freiflächen erhalten bzw. werden als solche wieder entwickelt.

Bezogen auf das vorgenannte Projekt ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Gleichzeitig soll auch die Straße „Am Knittlinger Berg“ durch eine teilweise Verbreiterung sowie einen Ausbau am Westende innerhalb der vorhandenen Wegetrasse eine Erweiterung erfahren.

Mit der hier vorgestellten Veränderung und Erweiterung des Planwerks werden gleichzeitig auch planerische Festsetzungen verändert, die sich im Laufe der Jahrzehnte seit Erstellung des Planwerks ergeben haben. Es werden Geltungsbereiche zwischen angrenzenden Bebauungsplänen neu geregelt, vorhandene Verkehrsflächen korrigiert, ein unbeplanter Innenbereich an der Römerstraße in das Planwerk einbezogen, geringfügig Baugrenzen und Festsetzungen korrigiert und im Stadtbahnhaltestellenumfeld entlang der Straßen „Am Knittlinger Berg“ und „Römerstraße“ anstelle bisheriger Mischgebiete zukünftig Urbane Gebiete ausgewiesen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen und Einzelhandelsflächen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebietsflächen nur noch in Ausnahmefällen zugelassen. Der Plan wird in digitaler Form neu erstellt, ohne die vorhandenen Grundzüge der Ursprungsplanung zu verändern. Bis auf die zu Beginn der Ausführung angesprochene Fläche, die sich aus der Umsiedlung eines störenden Betriebs ergeben hat, ist das Gebiet bis auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3326, 3423/1 sowie 3423/2 komplett bebaut.

## **12.2 Darstellung der für die Bebauungsplanänderung und Erweiterung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung**

Wie oben ausgeführt handelt es sich bei dem Gebiet um ein bestehendes Misch- und Gewerbegebiet, dessen Planung auf Aktivitäten der ehemals selbständigen Gemeinde Gölshausen zurückgeht.

In Anlehnung an dieses Gebiet sind weitere Wohn- und Gewerbebauten dazu gekommen, die bis jetzt dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen waren und jetzt Eingang in das Planwerk finden sollen.

Angestrebt war ursprünglich mit der jetzigen 4. Änderung und Erweiterung des Planwerks eine städtebauliche Aufwertung des kompletten Haltestellenumfeldes in gestalterischer, sozial-räumlicher und funktionaler Sicht zu erreichen. Dieses Ziel kann mit der jetzigen Planänderung nicht vollständig erreicht werden. Dazu wäre der Erwerb eines benachbarten bebauten Betriebsgeländes im MU2 erforderlich gewesen.

Umweltrelevant sind bezogen auf die 4. Änderung und Erweiterung des Plangebiets vor allem noch die städtebaulichen Änderungen auf dem ehemals gewerblich genutzten Grundstück Flst.Nr. 2040, wobei insbesondere zu dessen Randbereichen aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zum Erhalt der ökologischen Vielfalt abgeleitet wurden.

## **12.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete**

Zur Bestandsaufnahme wird auf die als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen (Gebietsbeschreibung im Kap. 3.2, Aussagen zu Schutzgebieten und zum Biotopverbund im Kap. 3.3 und Angaben zu Habitatstrukturen und Artenschutzaspekten in den Kap. 3.4 – 3.6).

## **12.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planänderung und Erweiterung**

Käme es zu keiner Wiedernutzung des Areals, könnten auch die teilflächigen Bodenbelastungen im Oberboden weiterhin verbleiben, da von diesen aktuell keine Gefahr für die Umwelt ausgeht. Eine Beseitigung der teilflächigen Bodenbelastungen ist nur im Falle einer Folgenutzung für das Wohnen erforderlich. Am Umweltzustand selbst würden sich deshalb keine großen Veränderungen einstellen.

## **12.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planänderung und Erweiterung**

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein im Wesentlichen vollständig bebautes Misch- und Gewerbegebiet samt angrenzenden Flächen des unbeplanten Innenbereichs handelt, bezieht sich diese Prognose im Wesentlichen auf die Bewertung der Neubebauung „Am Knittlinger Berg“.

Kann dort, wie vorgesehen, das Wohnungsbau-Projekt umgesetzt werden, kann an anderer Stelle Fläche eingespart werden. Berücksichtigt werden muss in diesem Falle auch, dass dann in der Regel auf bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zurückgegriffen werden muss, während es sich in diesem Falle um die weitgehende Wiedernutzung bisher baulich genutzter Flächen handelt.

Hinzu kommt der Zeitfaktor. Wohnbaufläche für derartige Projekte werden kurzfristig benötigt und an Stellen, die auch mit dem ÖPNV gut erschlossen sind. Dies ist hier alles der Fall.

## **12.6 Umweltbelange/Auswirkungen der Planänderung und -erweiterung**

### **12.6.1 Bodenbelastungen/Schädliche Bodenveränderungen**

Im Geltungsbereich der vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort BRE 237, Metallveredelung Bretten, Objekt-Nr. 06329, Am Knittlinger Berg 1, umfassend u.a. das Grundstück Flst.Nr. 2040, Gemarkung Gölshausen.

Auf dem Grundstück erfolgte in 2011/12 ein Rückbau der Gebäudesubstanz und deren ordnungsgemäßer Entsorgung. Im Jahr 2012 erfolgte eine flächenhafte Betrachtung des anstehenden Bodens.

Da zum Zeitpunkt des Rückbaues noch keine konkrete Nachnutzung feststand, wurde auf Vorschlag des Sachverständigen im Einvernehmen mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zunächst festgelegt, die Fläche bis zum Vorliegen eines neuen Nutzungskonzeptes in ihrem damaligen Zustand zu belassen. Aus den festgestellten Belastungen ergab sich kein Bedarf von Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr.

Nach Festlegung der Folgenutzung Wohnen wurde im Zuge der Erarbeitung einer „Ergänzenden Bodenuntersuchung auf PFAS“ (Büro dplan vom 21.10.2022) bei einem Vororttermin mit dem Landratsamt im September 2022 das weitere Vorgehen festgelegt: Die entsprechend dem Termin durchgeführten Untersuchungen von Boden und Grundwasser auf PFAS (Per- und polyfluorierte Alkylverbindungen) ergaben nur sehr kleinflächig erhöhte Befunde, zu denen eine Lösung im Zuge der Erschließungsarbeiten gefunden werden kann. Positiv für eine Folgenutzung Wohnen wirkt sich auch die bei der Bebauung vorgesehenen flächige Erdaufschüttung mit 2 m Mächtigkeit aus. Es wurde insgesamt kein Handlungsbedarf für weitere Untersuchungen gesehen.

Der Altstandort wird in der vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes daher nicht gekennzeichnet.

Die nachfolgenden Altstandorte weisen durch Vornutzungen zwar Bodenbelastungen auf, die zur entsprechenden Kennzeichnung führten. Jedoch kann von einer grundsätzlichen Vereinbarkeit der dort zugelassenen gewerblichen Nutzungen mit den Bodenbelastungen ausgegangen werden. Bauliche Veränderungen sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe rechtzeitig schriftlich anzuzeigen bzw. mit dieser frühzeitig abzustimmen. Genauere Abstimmungen sind unter Einschaltung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe im Einzelfall vorzunehmen:

Im Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“, befindet sich der Altstandort „Römerstr. 10“, umfassend das Grundstück Flst.Nr. 2049, Gemarkung Gölshausen.

Der Altstandort wird in der vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich der o.a. vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes befindet sich ferner der Altstandort Gewerbestr. 21, Grundstück Flst.Nr. 3415, Gemarkung Gölshausen.

Der Altstandort wird in der vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Im Geltungsbereich der o.a. vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes befindet sich zudem der Altstandort Gewerbestr. 23, Grundstück Flst.Nr. 3415/1, Gemarkung Gölshausen.

Der Altstandort wird in der vierten Änderung und Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

### **12.6.2 Auswirkungen auf den Menschen**

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Im Bereich entlang der Gewerbestraße werden keine Änderungen hinsichtlich der Nutzungsaufteilung zwischen Misch- und Gewerbegebieten vorgenommen. Im Bereich der Straßen „Am Knittlinger Berg“ und „Römerstraße“ verbleibt die Nutzungsmischung. Anstelle eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO wird dort aber zukünftig ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Mögliche Konflikte können allenfalls von Betrieben ausgehen, deren Störungsgrad den Standort innerhalb eines urbanen oder Mischgebietes infrage stellt. Um städtebauliche Spannungen zwischen vorhandenen bzw. geplanten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen zu minimieren, gilt es deshalb darauf hinzuwirken, derartige Betriebe nicht im urbanen oder Mischgebiet anzusiedeln bzw. vorhandene in dafür geeignete Gewerbe- oder Industriegebiete zu verlagern.

Prinzipiell eignet sich der Standort im unmittelbaren Haltestellenumfeld für die Ansiedlung von zusätzlichem Wohnraum. Der Standort ist gut erreichbar und befindet sich in einem vertraglichen Abstand zum örtlichen Infrastrukturangebot sowie zu einer Vielzahl an Arbeitsplätzen. Auch ein ausgedehnter Naherholungsraum ist direkt erreichbar.

Noch vorhandene Bodenbelastungen aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Grundstücks Flst.Nr. 2040 wurden untersucht und bewertet; nach den letzten Untersuchungsergebnissen existiert hier keine relevante Gefahr für zukünftige Bewohner mehr (s.o.). Belastungen, die vom Stadtbahnbetrieb ausgehen, werden als vertraglich eingestuft; hierzu erfolgten Gutachten zu Schallemissionen und Erschütterungen (s.o. Begründung, Kap. 6. und 7.)

### **12.6.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden keine maßgebenden negativen Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt erwartet. Es werden fast ausschließlich Bereiche geregelt, die schon bisher einer baulichen Nutzung in Form von Siedlungs- und Verkehrsflächen zugeführt werden.

Im Falle des Grundstücks Flst.Nr. 2040 handelt es sich um ein Gelände, das bis vor wenigen Jahren noch betrieblich genutzt war. Die darauf bestehenden Betriebsstätten wurden abgetragen und der störende Betrieb in ein Industriegebiet verlagert. Das Gelände soll zukünftig innerhalb der Gebietskategorie urbanes Gebiet als Standort für eine reihenhausartige Wohnbebauung genutzt werden. Damit kann in unmittelbarer Nähe zur Stadtbahnhaltestelle Gölshausen bei Inanspruchnahme eines geringen Anteils an bisher unversiegelter Fläche Wohnraum geschaffen werden, der dringend benötigt wird.

Für die Bewertung der betroffenen Fläche wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt („Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, von Dipl.-Ing. Wonnenberg); bei Einhaltung weniger Maßnahmen, die als Festsetzungen übernommen wurden, sind keine Artenschutzkonflikte zu erwarten (Maßnahmen gem. Kap. 4.2 und Kap. 4.3 der Relevanzprüfung). Für den Rest des Plangebiets werden keine Veränderungen vorgenommen, die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen haben.

#### **12.6.4 Auswirkungen auf den Faktor Fläche und auf den Boden**

Auswirkungen auf den Faktor Fläche können durch die Bezugnahme des Plangebiets auf ein weitgehend bebautes Gebiet sowie die siedlungsbezogene Nachnutzung der Teilfläche im Westen (Flurstück 2040) vermieden werden (keine Neuausweisung von Siedlungsflächen).

Auswirkungen auf den Boden sind im Rahmen dieser Planung nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten.

Im Großen und Ganzen geht es um die Wiederversiegelung des ehemals gewerblich genutzten Grundstücks Flst.Nr. 2040. Hierfür besteht jedoch zumindest für die Teile, die schon bisher über den Bebauungsplan „In den Langwiesen“ geregelt waren, bestehendes Planrecht. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll dieser Bereich zukünftig eine Nutzungsintensivierung erfahren, um an auch mit dem ÖPNV gut erschlossener Stelle eine größere Anzahl an Wohnungen unterbringen zu können.

Für alle übrigen Bereiche des Plangebiets werden keine Veränderung erwartet, da diese Bereiche bis auf wenige Ausnahmen (Baulücken) bereits vollständig bebaut sind und sich an den planerischen Festsetzungen keine oder keine maßgeblichen Veränderungen ergeben.

#### **12.6.5 Auswirkungen auf Wasser, Klima, Luft, Erneuerbare Energien**

Negative Auswirkungen auf Wasser, Klima, Luft, erneuerbare Energien werden durch die Planänderung nicht erwartet.

Eine Verstärkung negativer Auswirkungen in Bezug auf etwaige Starkregenereignisse ist im Zuge der Planung nicht zu erwarten; teilbereichsweise (Flurstück 2040) kann durch Geländeerhöhung eine Verbesserung erreicht werden. Grundlegende Änderungen der örtlichen Situation sind vor dem Hintergrund der topografischen Verhältnisse kaum möglich.

Durch die aktuell höheren Anforderungen an die Entwässerung von Grundstücken (Vorgaben zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zum gedrosselten Ableitung dieses Wassers im Zuge der Entwässerungsgenehmigungen zu Baugesuchen) sowie durch Vorgaben zur Begrenzung der Bodenversiegelung können negative Auswirkungen durch Wasser im Gebiet verringert werden.

Hingewiesen wird auf die Lage eines Teils des Gebiets im Wasserschutzgebiet „Bauschlötter Platte“. Offene Gewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Da auf eine vormals in südwestlicher Richtung an das Plangebiet angrenzende geplante Siedlungsentwicklung verzichtet werden soll, sind auch im näheren Umfeld negative klimatische Auswirkungen nicht zu erwarten.

Bei der geplanten Wohnnutzung im Umstrukturierungsbereich am westlichen Rand wird im Zuge der gesamten Neubebauung eine Energieerzeugung mit erneuerbaren Energien zum Einsatz kommen. Hierdurch sind negative Auswirkungen auf den Faktor Luft ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **12.6.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Mit der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden. Im größten Teil des Plangebiets bleiben die Festsetzungen der bisherigen Planfassung uneingeschränkt erhalten. Dies gilt sowohl für den Grad der Überbauung, die Geschossigkeit und die Dachformen.

Dort, wo im gewerblichen Bereich Veränderungen vorgenommen wurden, hatte dies seine Ursache in der Berücksichtigung der Bestandsbebauung.

Im Bereich der von Wohnungsbau geprägten Römerstraße werden die bisherigen Festsetzungen bis auf die Gebietskategorie beibehalten bzw. die bisherigen Festsetzungen auf den neu in den Bebauungsplan einbezogenen Gebäudebestand übertragen.

Auch im Umstrukturierungsbereich der Straße „Am Knittlinger Berg“ südlich der Stadtbahnhaltestelle Gölshausen ergeben sich im Zuge der Beibehaltung der Zweigeschossigkeit und der geplanten Aufschüttung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im Zuge der Begrünung nach Süden bzw. Westen wird die geplante Bebauung zusätzlich ins Landschaftsbild eingebunden.

Der Umstrukturierungsbereich liegt unmittelbar an einem Steilhang, der Wiesen, Streuobstbestände und in höherer Lage Ackerflächen beinhaltet. Die Neubebauung wird städtebaulich nicht störend wirken; sie ist zum Außenbereich auch weiterhin eingebettet in Grün.

Maßgebend für die städtebauliche Beurteilung ist in diesem Zusammenhang auch die Höhenlage der Kraichgaubahn, die im Haltestellenbereich ca. 5 m höher als das umliegende Gebäude liegt.

Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass das Orts- und Landschaftsbild durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“ nicht beeinträchtigt wird.

#### **12.6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter werden durch diese Planänderung und Erweiterung nicht erwartet.

#### **12.7 Andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Planungsrechtlich haben sowohl gewerbliche als auch wohnbauliche Projekte die Möglichkeit, das Gelände am Knittlinger Berg auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes zu nutzen. Käme es an dieser Stelle zu keiner Veränderung der Planung und zu einer Intensivierung der Wohnnutzung müsste an andere Stellen ausgewichen werden. Aufgrund des Drucks auf dem Markt an bezahlbarem Wohnraum kann dieser bis auf wenige Ausnahmen nur auf Neubauland befriedigt werden.

#### **12.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „In den Langwiesen“ wird ein in die Jahre gekommener Bebauungsplan hinsichtlich seiner Abgrenzung und der baulichen Gegebenheiten der aktuellen Situation angepasst und insbesondere auch das Ziel verfolgt, im unmittelbaren Umfeld der Stadtbahnhaltestelle Gölshausen ein Wohnungsbauprojekt umsetzen zu können. Bisher dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnende Flächen werden in den Bebauungsplan einbezogen und gleichzeitig Grenzkorrekturen zu anderen Bebauungsplänen vollzogen, um dafür Sorge zu tragen, dass für bestimmte Grundstücke nicht Teilbereiche über verschiedene Bebauungspläne geregelt sind. An der Grundstruktur des Planes ändert sich nichts. Der Bebauungsplan regelt wie bisher gemischte Nutzungen und Gewerbegebietsflächen und deren Erschließung. Auch an der Struktur der Bebauung ändert sich nichts Grundlegendes.

Gleichzeitig wurden mit dieser vierten Änderung und Erweiterung auch Verkehrsflächen neu definiert sowie Hinweise auf das bestehende Wasserschutzgebiet sowie auf die wasserwirtschaftliche Situation gegeben. Einzelne grünordnerische Festsetzungen werden für den Umstrukturierungsbereich gemacht. Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen können auf einer im Plangebiet ausgewiesenen Fläche sowie im Zuge einzelner Festsetzungen zum Umstrukturierungsbereich erfolgen.

Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Weiterleitung von Niederschlagswässern und zur Begrenzung der Versiegelung im Zuge von Erweiterungs- und Neubauten werden auf das Umweltmedium Wasser bezogen zu einer relativen Verbesserung der Situation führen.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Oechsner