

STADT BRETEN

LANDKREIS KARLSRUHE

.....

Begründung (überarbeiteter Entwurf)
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Tunnel“,
Gemarkung Bretten

.....

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planänderungsgebiet	1
1.1.	Lage im Raum, Abgrenzung und Größe	1
1.2.	Bestand	1
2.	Ziele und Zwecke der zweiten Bebauungsplanänderung	2
3.	Geltendes Recht und andere Planungen.....	2
3.1.	Verfahren	3
4.	Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen	4
4.1.	Art der baulichen Nutzung	4
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	5
4.4.	Grünordnerische Festsetzungen (private und öffentliche Grünflächen, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen	6
4.5.	Örtliche Bauvorschriften	6
4.6.1.	Dachform und Dachdeckung	6
4.6.2.	Stellplatzanforderungen	7
4.6.3.	Werbeanlagen	7
5.	Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	7
6.	Schutzgebiete und geschützte Bereiche.....	9
7.	Lärmschutz	9
8.	Planverwirklichung und Kostenschätzung.....	10

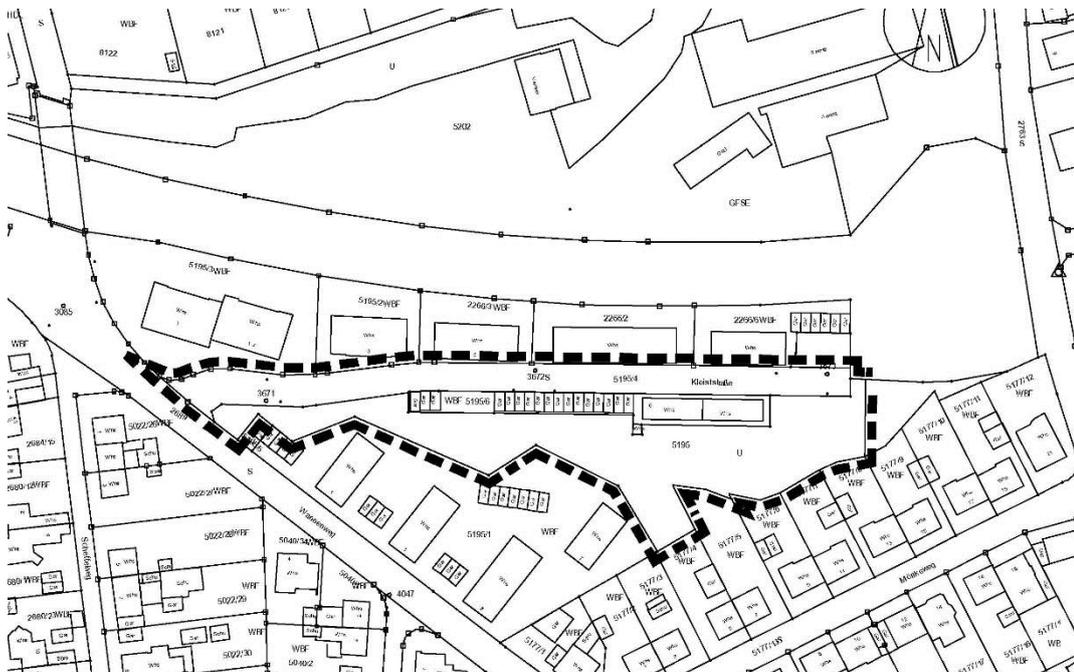
Planungsbericht

1 Planänderungsgebiet

1.1 Lage im Raum, Abgrenzung und Größe

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ umfasst mit den Flurstücken 5195, 5195/6 und sowie dem Straßengrundstück 5195/4 einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Tunnel“, Gemarkung Bretten, der seine Rechtskraft am 20.03.1970 erlangte. Das Planänderungsgebiet liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Das Straßengrundstück 5195/4 wurde aus Gründen der besseren Orientierung in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Der zur Änderung vorgesehene Bereich des Bebauungsplans "Am Tunnel" umfasst eine Fläche von ca. 0,52 ha.



1.2 Bestand

Bei dem Bebauungsplanänderungsgebiet handelt es sich um den gesamten südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Am Tunnel“. In den Abgrenzungsbereich sind die Flurstücke 5195, 5195/6 und aus Gründen der besseren Orientierung das Straßengrundstück 5195/4 einbezogen. Das Flurstück mit der Nummer 5195/6 weist eine Fläche von 738 m² auf, während das Flurstück 5195 eine Fläche von 3192 m² aufweist. Das Straßengrundstück mit der Nummer 5195/4 grenzt jeweils an die Flur-

stücke 5195/6 und 5195 an. Das Flurstück mit der Nummer 5195/6 ist derzeit mit einem alten viergeschossigen Mehrfamilienhaus und einer Garagenzeile bebaut. Das Flurstück mit der Nummer 5195 stellt sich größtenteils als Grünfläche mit hängiger Topografie dar.

Gegenüberliegend finden sich 6 viergeschossige Mehrfamilienhäuser, welche das Plangebiet von der ca. 40 m entfernten Bahnlinie abschotten.

2 Ziele und Zwecke der zweiten Bebauungsplanänderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen neue bebaubare Flächen innerhalb des im Jahre 1970 genehmigten Bebauungsplanes „Am Tunnel“ entstehen. Für die Flurstücke 5195 und 5195/6 sind innerhalb des Bebauungsplanes derzeit Grün- und Stellplatzflächen ausgewiesen. Durch die Bebauungsplanänderung soll es hier in Zukunft möglich sein eine Nachverdichtung in Form von bis zu vier geschossigen Mehrfamilienhäusern zu realisieren.

Derzeit ist eine immense Nachfrage nach Wohnraum in Bretten vorhanden. Es gibt einen großen Bedarf an zentral gelegenen modernen Wohnungen. Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften geschaffen werden, sodass auf diesen Flächen dringend in Bretten benötigter Wohnraum geschaffen werden kann.

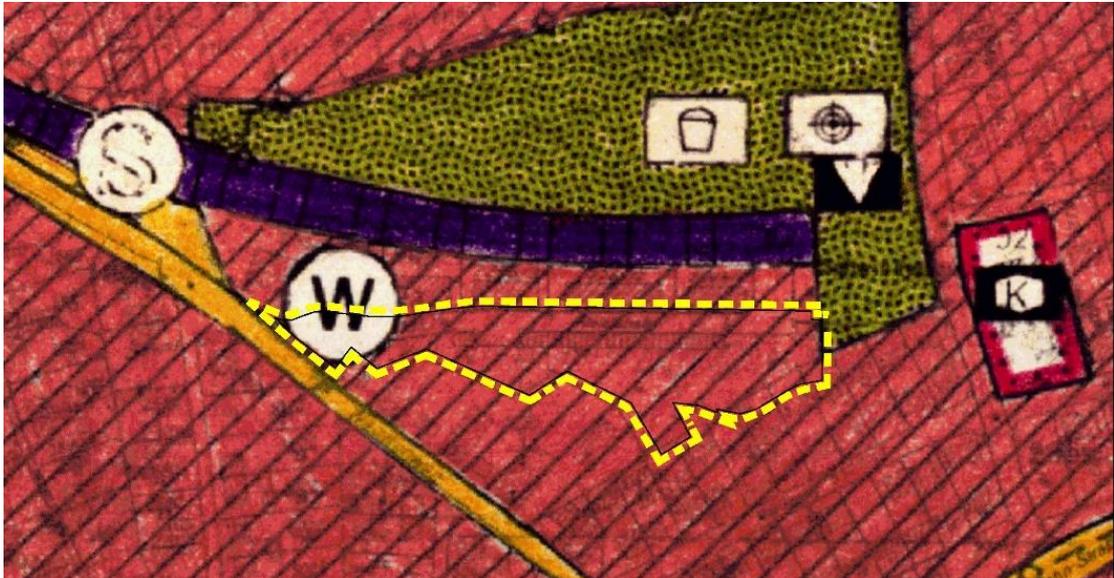
Für dieses Gebiet liegen konkrete Baupläne für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Wohnungen als sozial geförderter Wohnraum der Städtischen Wohnungsbau GmbH vor. Das alte Gebäude Kleiststraße 6 soll durch einen Neubau ersetzt und auch ein neues Gebäude Nr. 4 errichtet werden. Für die Gebäude ist eine Nahwärmeversorgung durch die Stadtwerke Bretten vorgesehen. Die vier neuen Wohnhäuser der Städtischen Wohnungsbau GmbH Bretten auf dem angrenzenden Flurstück 5195/1 sollen gemeinsam mit den an der Kleiststraße geplanten zwei Neubauten über eine Heizzentrale zwischen den Mehrfamilienhäusern Kleiststraße 4 und 6 versorgt werden. Diese sollen zudem mit Photovoltaik versorgt werden, so dass die Wärmeversorgung insgesamt auf das Ziel der Klimaneutralität der Stadt Bretten im Jahr 2035 mit hinwirkt.

Für dieses Bauvorhaben kann auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes „Am Tunnel“ derzeit keine Baugenehmigung erteilt werden. Bisher existiert für das südlich der Kleiststraße gelegene Gebiet kein Baurecht in Form von überbaubaren Grundstücksgrenzen, Wandhöhen, Vollgeschossen, Grund- und Geschossflächenzahl, etc. Es ist vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes in diesem Bereich durch die Ausweisung planungsrechtlicher Festsetzungen eine weitere bzw. erneute Bebauung dieses Areals zu ermöglichen und dadurch ein Angebot an dringend benötigtem sozialen Wohnraum zu schaffen.

3 Geltendes Recht und andere Planungen

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist der gesamte Bereich des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ und damit auch das Planänderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die erste Änderung des Bebauungsplans unberührt.



Sonstige übergeordnete Planungen oder Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

3.1 Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V.m. § 13 BauGB vollzogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann für Bebauungspläne erfolgen, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Das beschleunigte Verfahren kann aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden und führt zu schnellerem Planungsrecht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben, denn

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a BauGB,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht geplant und
- die zulässigen Grundflächen im Planänderungsgebiet liegen sehr deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m², gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, so-

dass auch von einer überschlägigen Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden kann.

Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Verfahren.

Auf der Basis der zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ im Jahr 2021 durch das Büro Elke Wonnenberg, Karlsruhe, erstellten artenschutzrechtlichen Potentialanalyse kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung und Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, siehe dazu auch Punkt 5 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, ergänzte und geänderte Festsetzungen

Durch diese Bebauungsplanänderung wird für die Flurstücke 5195 und 5195/6 entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ein neues Baugrundstück mit Baufenster festgesetzt. Das Baufenster weist eine Breite von ca. 96 m und eine Tiefe von bis 13 m auf. Zusätzlich wird für den Bereich um die Mehrfamilienhäuser ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird die bisher im Bebauungsplan als unüberbaubarer Bereich festgelegte Grünfläche in Bauland umgewandelt. Das neuzubildende Grundstück weist eine Fläche von 2460 m² inklusive einem als private Grünfläche ausgewiesenen Bereich auf.

Weiterhin werden für die Grundstücke neue Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

So werden zum einen neue Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Diese werden auf 15 m für die Wandhöhe und 15,5 m für die Firsthöhe festgesetzt.

In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zum anderen eine Festsetzung getroffen worden, welche vorschreibt, dass bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 0 – 10° zwingend eine Dachbegrünung vorzunehmen ist, um dem Klimawandel entgegenzuwirken und eine Verbesserung des Kleinklimas zu erreichen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die erste Änderung in Bezug auf die zulässige Nutzung geändert.

Derzeit weist der Bebauungsplan das Gebiet als öffentliche Grünfläche mit öffentlichen Stellplätzen aus.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein neues Grundstück gebildet, welches als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen wird. Im allgemeinen Wohngebiet sollen vornehmlich Wohnnutzungen zulässig sein. Allerdings sollen auch nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, so-

ziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sein, um in diesem Bereich Möglichkeiten für z.B. eine soziale Einrichtung oder für Kleinstgewerbe zu schaffen. Die sonstigen nach § 4 BauNVO zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, da hier zum einen kein Bedarf gesehen wird und zum anderen die baulichen Voraussetzungen für diese Nutzungen nicht vorhanden sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch diese Bebauungsplanänderung wird die Anzahl der Vollgeschosse im Planänderungsgebiet neu festgesetzt. In Anlehnung an die Bebauung im nördlichen Bereich der Kleiststraße werden für das neue Baugrundstück bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ähnliche Werte festgesetzt. So wird gemäß dem zeichnerischen Teil eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Es sollen zukünftig Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen zulässig sein.

Ferner werden Wand- und Firsthöhen gem. den Planungen der städtischen Wohnungsbau GmbH festgesetzt. Die Wandhöhen sollen bei 15 m und die Firsthöhen sollen bei 15,5 m liegen. Dabei werden bewusst höhere Werte angegeben, um einen ausreichend großen Spielraum bei der zukünftigen Bebauung, insbesondere durch den Dachaufbau des begrünten Daches, vorweisen zu können.

Um eine unveränderliche Konstante zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen zu gewährleisten, wird als Fußmesspunkt zur Höhenbestimmung das Niveau der Erschließungsstraße bestimmt. Die Wand- und Firsthöhen werden an der Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte ermittelt. Maßgeblich für die Ermittlung der Wandhöhe ist das Maß zwischen Fußmesspunkt und Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in welcher die Gebäude innerhalb des Baufensters ohne Längenbegrenzung errichtet werden können.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Für das neue Baugrundstück wird ein neues Baufenster festgesetzt. Dieses orientiert sich in seiner Tiefe an dem vorhandenen Haus Nr. 6 und auch an dem ganz neu geplanten Mehrfamilienhaus. Um hier einen entsprechenden Handlungsspielraum durch eventuell geplante Balkone oder sonstige Gebäudeteile zu schaffen, wird das Baufenster mit einer Tiefe von 13 m festgesetzt. Damit wird eventuell später eintretenden Planungsvarianten Rechnung getragen sowie dafür gesorgt, dass keine weitere Fläche der Böschung für den Bau der Mehrfamilienhäuser in Anspruch genommen wird als nötig.

Private Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Stellplatzbaufenster zulässig. Im westlichen Bereich der Kleiststraße werden zudem zwei neue Besucherstellplätze als Längsparker ausgewiesen.

Im südlichen sowie westlichen Bereich wird ein Teil des neuen Grundstückes als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist von baulichen Anlagen frei zu halten

und in ihrem Bestand zu erhalten. Dadurch kann gewährleistet werden, dass keine weiteren Eingriffe in die Böschung vorgenommen werden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen (private und öffentliche Grünflächen, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen)

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein neues Grundstück gebildet, für welches der südliche wie auch der westliche Bereich als private Grünfläche festgesetzt wird. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Böschung und deren Gehölzbestand im Bereich des neuen Baugrundstückes.

Die restliche durch den Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche soll entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan als solche erhalten bleiben. Dies schließt zum einen die mit Bäumen bestandene Böschung sowie auch den offenen Bereich mit der Trockenmauer ein. Hier soll der vorhandene Bestand gesichert werden.

Sollten auf diesen Flächen Gehölze abgängig sein, sind diese gemäß der im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste nachzupflanzen.

Bei der Festsetzung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wurde als Grundlage die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros Elke Wonnenberg, Karlsruhe, herangezogen. Ausführlichere Informationen dazu sind unter Punkt 5 – Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung aufgeführt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

4.5.1 Dachform und Dachdeckung

Als Dachform werden Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von 0° – 10 ° festgesetzt. Diese sind zwingend zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens eine Stärke von 10 cm aufweisen. Die Dächer sind ebenfalls als Gründach auszuführen, wenn Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf dem Dach geplant sind. Diese Festsetzung wird getroffen, um damit zum einen einen Mehrwert für das Stadtklima zu erreichen und um auch den Eingriff in die angrenzende Böschung zu minimieren sowie die durch die neue Bebauung vergrößerte Flächenversiegelung auszugleichen und die Regenwasserversickerung zu begünstigen.

Um den Einsatz regenerativer Energien zu fördern, wird es zudem festgesetzt, dass Anlagen zur solaren Energieerzeugung nicht auf die Wandhöhe angerechnet werden, um den Bauherren die Möglichkeit zu geben aufgeständerte Solaranlagen gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg auf Flachdächern zu realisieren, ohne an die festgesetzten Maße zur Wandhöhe gebunden zu sein.

4.5.2 Stellplatzanforderungen

Die Stellplatzverpflichtung wird auf einen Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Aufgrund dem nahegelegenen ÖPNV-Angebot (Bushaltestelle Wannenberg sowie die Stadtbahnhaltestellen Wannenberg in fußläufiger Erschließung und die Stadtbahnhaltestellen Stadtmitte/Reichberg in ca. 800 m Entfernung) ist eine Stellplatzverpflichtung, welche über die Mindestanzahl an Stellplätzen gem. § 37 LBO hinausgeht nicht notwendig. Darüber hinaus wäre eine erhöhte Stellplatzverpflichtung in dem kleinen Plangebiet aufgrund seiner Topographie nicht umsetzbar.

4.5.3 Werbeanlagen

Weiterhin werden die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Automaten im Plangebiet über örtliche Bauvorschriften bezüglich Art und Anbringungsort geregelt. Hierdurch soll eine Häufung und Überdimensionierung auch in Bezug auf die Art (Leuchtreklamen und Fahnenwerbung) vermieden und das Stadtbild gewahrt bleiben.

5 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen findet bei Bebauungsplänen und deren Änderung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm keine Anwendung. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Erweiterung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen.

Das Büro Elke Wonnenberg, Karlsruhe, hat im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ eine artenschutzrechtliche Relevanzanalyse durchgeführt. Diese ist der Bebauungsplanänderung als Anlage beigefügt.

Darin kam die Gutachterin bezüglich des Artenschutzes bzw. artenschutzrechtlicher Konflikte zu folgendem Fazit:

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Das Gelände des rund um geplante Bauvorhaben wurde im Rahmen der Relevanzuntersuchung auf seine Habitatsignung überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass das Areal kaum geeignete Strukturen bietet. Ein Vorhandensein von Reptilien und Fledermäusen konnte ausgeschlossen werden. Es finden sich ferner keine streng geschützten Vogelarten innerhalb des Gebiets.

Um hier keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszulösen, wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

Um bei der Artengruppe Vögel keine Verbotstatbestände auszulösen, dürfen Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vegetationsperiode und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Um weiterhin keine Verbotstatbestände auszulösen, darf der Abriss des Mehrfamilienhauses in der Kleiststraße 6 nur in den Wintermonaten erfolgen.

Um den Eingriff in den Hang durch den Bau der Mehrfamilienhäuser in der Kleiststraße sowie die Neuausweisung von zwei Besucherstellplätzen am westlichen Rand des Plangebietes möglichst gering zu halten, sind auf dem südlich des Plangebietes angrenzenden Flurstück 5195/1 mindestens 7 Laubbäume zu pflanzen. Dieses Flurstück am Wannenberg gehört ebenso wie das neu zu bildende Baugrundstück der Städtischen Wohnungsbau GmbH Bretten, so dass eine Anpflanzung der Bäume sicher gestellt ist. Dabei sind großkronige Laubbäume gemäß der dem Bebauungsplan beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ können hier auch zwei der sieben Bäume säulenförmig sein. Die Bäume sollten einen Stammumfang von ca. 18 bis 20 cm aufweisen. Empfohlen werden hierbei Hainbuche, Spitzahorn und/oder als kleinerer Baum der Feldahorn. Die Bäume sind bevorzugt entlang der obersten Böschungskante zu pflanzen, um hier eine durchgehende und möglichst lückenlose Begrünung zu schaffen.

Derzeit stellt sich der östliche Hang als eine weitestgehend offene Fläche mit einer vorwiegenden Ruderalvegetation dar. Im Zusammenspiel mit der ebenfalls in diesem Bereich vorhandenen Trockenmauer ergeben sich potenzielle Habitate, welche erhalten bleiben sollen. Daher ist dieser Hang im Zuge der Baumaßnahmen von jeglicher Baustellennutzung freizuhalten. Ferner sollten in diesem Bereich des Hanges Eindämmungsmaßnahmen der Vegetation vorgenommen werden. So sind über Pflegemaßnahmen die in diesem Bereich vorhandenen Brombeersträucher zurückzuschneiden und ebenfalls aufkommender Wuchs neuer Bäume durch Rückschnitt zu verhindern.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse wurden zwar im Gebäude Kleiststraße 6 keine Fledermäuse entdeckt, allerdings wird es aus Gründen der Biodiversität vorgeschrieben, an der Süd- und/oder Ostseite der Gebäude Fledermaus Fassadenquartiere aufzuhängen (z.B. Fa. Schwegler 1 FQ). Diese Maßnahme muss vorab mit einer Fachperson abgesprochen werden.

Sollten diese Maßnahmen umgesetzt werden, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst.

Die im Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags empfohlenen Minimierungs- sowie die Vermeidungsmaßnahmen, welche die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG umgehen sollen, wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan „Am Tunnel, 1. Änderung“ aufgenommen.

Die ergänzten und geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) führen unter Berücksichtigung der oben angeführten Maßnahmen nicht zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen und haben letztlich keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Für Tiere ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine essentiellen Störungen. Eventuelle Störungen durch Baumaßnahmen

werden zeitlich begrenzt und vorübergehend sein. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist hinsichtlich des Artenschutzes von keiner artenschutzrechtlichen Konfliktsituation auszugehen.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter finden keine großen Beeinträchtigungen statt. Durch die Bebauungsplanänderung finden keine Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Erholung, Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter statt, welche zu unüberwindbaren Konflikten führen, da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches, teils schon seit Jahren bebautes Areal handelt. Zudem werden die Eingriffe in die bestehende Böschung durch die Nachpflanzung von mindestens 7 Bäumen entlang der obersten Hangkante und der Ausführung der Mehrfamilienhäuser mit extensiv begrüntem Flachdach weitestgehend minimiert. Durch die weiteren Festsetzungen zum Erhalt der restlichen Hangfläche bestehen keine Anhaltspunkte für eine weitere Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation. Vielmehr wird durch die neuen Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen eine Sicherung des Bestandes vorgenommen, welche innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht vorhanden war.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in Anbetracht dessen, dass es durch die erste Änderung des Bebauungsplanes „Am Tunnel“ durch die neuen Festsetzungen zur Grünordnung zu keinen wesentlichen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

Verfahrensrechtlich ist keine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffsausgleichs-Bilanzierung vorgeschrieben.

6 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

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

Um dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“ nicht zu widersprechen, sind die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen zwingend zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann bei Beachtung dieser Bestimmungen und Auflagen ausgeschlossen werden.

Ein Hinweis auf dieses Wasserschutzgebiet und die darin geltenden Bestimmungen und Auflagen wird in den Bebauungsplan „Am Tunnel, 1. Änderung“ eingearbeitet. Weitere Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg usw. liegen nicht auf dem Plangebiet.

7 Lärmschutz

Da das Bebauungsplangebiet angrenzend an die Bahnlinie Bruchsal-Heilbronn liegt, wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben. Durch die Nähe zur Bahnlinie kommt es gemäß dem Schallschutzgutachten des Büros Koehler und Leutwein zu geringfügigen Überschreitungen der Außenlärmpegel um bis zu 3,3 dB(A) innerhalb des Nachtzeitraums.

Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsmitteln ergeben sich überwiegend verträgliche Belastungen innerhalb der geplanten Wohnflächen mit teilweise gewissen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und geringen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte innerhalb des Nachtzeitraums. Es sind laut dem Schallschutzgutachten daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der städtebaulichen Situation und aufgrund der Geringfügigkeit der Überschreitungen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht sinnvoll einsetzbar. Aufgrund der erhöhten Lärmbelastungen sind in diesem Bereich für Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen, wie z.B. Schallschutzfenstern, nach DIN 4109 festzusetzen.

Auf dem bestehenden Straßennetz ergibt sich keine maßgebliche Erhöhung der Lärmbelastung, welche sich auf die bestehende Bebauung auswirkt. Weitere potentielle Lärmemitteln wie z.B. die Firma Neff oder der im Norden des Plangebietes liegende Kleinkaliberschützenverein weisen keine Auswirkungen auf das Plangebiet auf. Aufgrund der Entfernung von ca. 250 m und der starken Topographie im Falle Neff kam der Gutachter zu dem Schluss, dass eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm nicht vorliegt.

Da die Anlagen des Kleinkalibervereins durch die bestehenden massiven Wohngebäude auf der Nordseite der Kleiststraße abgeschirmt werden, und sich auf mehreren Seiten der Vereinsgebäude näher liegende Wohnbebauungen befinden, wird von keinem unzumutbaren Lärmeintrag bezüglich des Kleinkalibervereins ausgegangen, weshalb dieser innerhalb des Schallschutzgutachtens nicht weiter betrachtet wurde.

Gemäß dem Schallschutzgutachten sind die durch den Verkehrslärm verursachten Überschreitungen der Außenlärmpegel geringfügig und der Planung stehen keine schallschutztechnischen Belange entgegen, wenn die Neubauten innerhalb des Plangebietes mittels passiven Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen wie z.B. Schallschutzfenstern ausgeführt werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der städtebaulichen Situation und der geringfügigen Überschreitungen nicht notwendig.

8 Planverwirklichung und Kostenschätzung

Die Infrastrukturversorgung erfolgt über die bestehenden örtlichen Netze.

Für die Stadt Bretten entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine weiteren Kosten. Erschließungskosten entstehen nicht. Es ist allerdings die Bildung des neuen Baugrundstückes erforderlich.

Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen verwaltungsintern Kosten für die Beauftragung einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse sowie eines Lärmgutachtens sowie für die Erarbeitung dieser Bebauungsplanänderung.

Stadtentwicklung und Baurecht – Stadtentwicklung und –planung, Tobias Lott