

STADT BRETTE

LANDKREIS KARLSRUHE

.....
Begründung

**zum Bebauungsplan „Am Husarenbaum“ und den örtlichen Bau-
vorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes, Gemarkung
Bretten
in der Fassung vom 27. FEB. 2018**

.....

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:	Planungsbericht	1
<hr/>		
I.	Bebauungsplanung	1
1	Plangebiet.....	1
1.1	Lage im Raum und Gebietsgröße	1
1.2	Bestand	1
2	Ziele und Zweck der Planung	3
3	Verfahren	3
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	4
5	Inhalt der Planung.....	5
5.1	Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung	5
5.2	Infrastruktur	8
5.2.1	Soziale Infrastruktur	8
5.2.2	Äußere und innere Verkehrserschließung	8
5.2.3	Ver- und Entsorgung	9
5.3	Grünordnung und Landschaftspflege	9
5.4	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen, Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen	9
5.5	Voraussichtliche Wirkungen	10
6	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der baulichen Anlagen	11
6.4	Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen	13
6.5	Gestaltung der Hausvorzone, Nebenanlagen	13
7	Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung.....	14
7.1	Flächenspiegel	14
7.2	Kostenschätzung	15

II.	Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes	16
1	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	16
1.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16
1.2	Stellplatznachweis	17
1.3	Einfriedigungen	17
1.4	Werbeanlagen und Automaten	17
1.5	Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze	17
<hr/>		
Teil B:	Umweltbelange	18
<hr/>		
1	Schutzgut Boden	18
2	Schutzgut Wasser.....	19
3	Schutzgut Klima / Luft	20
4	Schutzgut Landschaftsbild	20
5	Schutzgut Mensch / Erholung	21
6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	22
7	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	22
8	Wechselwirkungen	23

Teil A: Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1 Plangebiet

1.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Das Plangebiet, mit einer Fläche von insgesamt ca. 11,86 ha befindet sich südöstlich des Stadtzentrums in innenstadtnaher Lage. Die Begrenzung des Quartiers erfolgt im Westen durch den Bachlauf der Salzach, im Norden durch eine Sportanlage sowie die großmaßstäbliche Bebauung eines Vereins und dem unterirdisch gelegenen Rückhaltebecken südlich der Weißach. Südlich grenzt das Wohnquartier an die Bahnlinie Karlsruhe - Bretten - Eppingen - Heilbronn und geht im Westen in das etwa zur gleichen Zeit entstandene, aber etwas dichter und homogener strukturierte, Wohnquartier zwischen den Straßen Am Schwindelbaum und Breitenbachweg über; maßgebend ist der Abgrenzungsplan.

1.2 Bestand

Im Plangebiet befinden sich ein Grundstück entlang der Salzach, welches ausschließlich als private Grünfläche genutzt wird, das Festplatzgelände „Am Husarenbaum“ umgeben von einem Spiel-, Bolz- und Basketballplatz und der Jugendverkehrsschule, das Haus der Naturfreunde Bretten, der Schießsportverein sowie ein weiterer Spiel- und Bolzplatz in Nachbarschaft zum Schießsportverein, der jüdische Friedhof, die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde, zwei Kindertageseinrichtungen (evangelisch und privat) sowie zwei kleine öffentliche Grünflächen.

Die ehemalige Quartiersmitte befand sich an der Kreuzung Turbanstraße / Jörg-Schwarzerd-Straße mit einigen kleinen, das Gebiet versorgenden Läden und Dienstleistungen. Daraus resultiert dort heute eine höhere bauliche Verdichtung als im sonstigen Quartier. Heute befinden sich dort eine Praxis für Logopädie, ein Versicherungs- und Immobilienmaklerbüro und eine Zeitungsfirmen. Des Weiteren gibt es eine Augenärztin und eine Praxis für Physiotherapie, Wellness und Beauty im Gebiet.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Unter Denkmalschutz steht keines der Bestandsgebäude. Die Grünfläche am Windstegweg (Alter jüdischer Friedhof mit alten Grabsteinen und Grabstelen, 19. Jahrhundert) ist als Kulturdenkmal eingetragen.

Gebietstypisch ist, dass beidseitig der Straßen Turbanstraße, Jörg-Schwarzerd-Straße und Am Husarenbaum vorrangig in den fünfziger und sechziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein Wohnquartier mit hauptsächlich frei stehenden Ein- bis Zweifamilienhäusern, ausgestattet mit Sattel-, Zelt- oder Walmdächern, mit relativ großen Grundstücken entstanden ist.

Eine städtebauliche Besonderheit stellt die südliche Turbanstraße, im Bereich zwischen Jörg-Schwarzerd-Straße und Am Schwindelbaum, dar. Es handelt sich um eine relativ homogene Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern, welche über ein Vollgeschoss und teilweise ein zweites Vollgeschoss im Dachgeschoss verfügen. Nahezu alle Häuser besitzen ein (asymmetrisches) Satteldach. Kennzeichnend sind auch die z.T. sehr großen Grundstücke, welche über einen hohen Freiflächenanteil verfügen.

Einige Gebäude, die in der jüngsten Vergangenheit umgebaut oder errichtet wurden, verfügen über ein Flachdach.

Im Bereich des Festplatzes sind Archäologische Kulturdenkmale (Boden- denkmale) bekannt. Es handelt sich zum einen um Siedlungsreste aus der Jungsteinzeit, die in der Vergangenheit bei Bauarbeiten teilweise angeschnitten wurden, und zum anderen um ein Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit. Mit weiteren archäologischen Funden ist zu rechnen.

Im Plangebiet befinden sich zwei stillgelegte Steinbruchareale. Es handelt sich dabei um das Gelände südlich der Straße „Am Husarenbaum“, welches heute das Festplatzgelände „Am Husarenbaum“, ein Wohngrundstück, einen Bolzplatz, ein Basketballfeld, einen Spielplatz und die Jugendverkehrsschule beheimatet sowie um das Gelände nördlich der Bahnschienen der Linie S4 Karlsruhe-Bretten-Heilbronn zwischen der Straße „Am Schwindelbaum“ und „Jörg-Schwarzerd-Straße“, welches heute den Schießsportverein, das Naturfreundehaus und einen Spielplatz beheimatet.

Das ehemalige Steinbruchgelände südlich der Straße „Am Husarenbaum“, Flurstück Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2, wurde nach Aufgabe der Nutzung als Steinbruch von 1930 bis 1960 als Müllkippe genutzt. Bei den o.g. Flurstücken handelt es sich gemäß einer Bewertung durch das Landratsamt Karlsruhe/Altlastenbewertungskommission von 1994/1995 um Altablagerungen, die mit „B(lassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft sind. Die Bewertungskommission hat die Nutzungen Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr berücksichtigt und festgestellt, dass für diese Nutzungen kein Handlungsbedarf besteht. Der Festplatz wird derzeit überwiegend als Quartiersparkplatz genutzt.

In dem Plangebiet gibt es 92 Hauseinheiten mit Wohnnutzung. In 41 Hauseinheiten leben 1 und 2 Personen. In 33 Hauseinheiten leben 3 bis 6 Personen und in 14 Hauseinheiten leben mehr als 7 Personen.

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei den 1 und 2 Personen je Hauseinheit um die ersten Bewohner des Gebietes handelt, die nun eine entsprechende Alters- und Familienstruktur aufweisen. Es handelt sich dabei um Häuser, die in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit einem Eigentümerwechsel unterliegen.

2 Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist es, das bestehende Wohnquartier in seiner Nutzungsstruktur zu definieren und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Aufgrund des bestehenden Baurechts (Bauflichtplan) lässt sich eine geordnete und städtebaulich gewünschte Entwicklung nicht sicherstellen, einige Bauvorhaben der jüngeren Vergangenheit zeigen diese Tendenzen bereits auf. Dies lässt befürchten, dass sich, im Zuge von Eigentümerwechseln und dem Verwertungsdruck ausgesetzt, im Laufe der Zeit der Charakter des gesamten Baugebietes nachteilig verändert.

Um diesen an einigen (zum Teil bereits) realisierten Bauvorhaben sichtbaren Tendenzen entgegen zu wirken, wird der o.a. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufgestellt.

Der Bebauungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Nachverdichtungsmöglichkeiten. Ein wesentliches Ziel ist, neben der Nachverdichtung, der Erhalt der großen privaten Freiflächen, sodass das Bauen in zweiter Reihe nicht möglich sein wird.

Die meisten Gebäude bewegen sich hinsichtlich ihrer Kubatur in einem gewissen Rahmen, dies soll auch weiterhin so sein. Das besondere städtebauliche Charakteristikum (weitgehende Homogenität der Gebäudekubaturen) der südlichen Turbanstraße, im Bereich zwischen Jörg-Schwarzerd-Straße und der Straße Am Schwindelbaum, soll weiterhin bestehen bleiben. Die Festsetzungen (v.a. zur Geschossigkeit) werden daher für diesen Bereich etwas enger gefasst.

3 Verfahren

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan „Am Husarenbaum“ u.a. handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren zur Aufstellung gelangen kann.

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 11,86 ha. Darin inbegriffen sind die großen Freiflächen des Festplatzes Husarenbaum mit Spielplatz und Jugendverkehrsschule in der Mitte des Plangebietes sowie des Naturfreundehauses und einem weiteren Spielplatz im Süden des Plangebietes. Kleinere Freiflächen sind die des Jüdischen Friedhofes und die entlang der

Fußwegeverbindung zwischen der Straße Am Schwindelbaum und der Saarstraße. Die bisher bebaute Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt ca. 13.300 qm. Bei einer unterstellten Nettobaulandfläche von ca. 64.000 qm beträgt die aktuelle GRZ knapp 0,21. Im Sinne einer sensiblen und straßenzugbezogenen Nachverdichtung sollen die zukünftigen Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,3 und 0,35 liegen. Einzige Ausnahme bildet das Grundstück der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde. Hierfür ist als Einzelfall eine GRZ von 0,45 festgesetzt, um den Umbau und die Erweiterung des dortigen Gebäudes zu ermöglichen. Unter Annahme einer durchschnittlichen GRZ von 0,3 beträgt die zulässige Grundfläche im Plangebiet künftig ca. 19.200 m² und liegt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Durch den o.a. Bebauungsplan u.a. wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen; es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO sind erfüllt. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB samt Umweltbericht und das Monitoring entfallen somit.

Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Husarenbaum“ liegen in dem Planumgriff des nicht qualifizierten Straßen- und Baufluchtenplanes „Turbanstraße“. Dieser Straßen- und Baufluchtenplan „Turbanstraße“ wird in einem separaten Verfahren aufgehoben. Sein Geltungsbereich wird in den neu aufzustellenden, qualifizierten Ersatzbebauungsplan „Am Husarenbaum“ integriert. Beide Verfahren laufen parallel.

Mit der Aufhebung des bestehenden Straßen- und Baufluchtenplanes „Turbanstraße“ und der Integration dessen Geltungsbereiches in den neu aufzustellenden qualifizierten Bebauungsplan „Am Husarenbaum“ soll für das gesamte Wohnquartier eine Satzung geschaffen werden, welche konkrete planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften enthält, die für Bürger, Architekten und Investoren verbindlich sind.

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

In der Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein in seiner Fassung vom 13. März 2002 ist Bretten als Mittelzentrum und das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) Bestand dargestellt. Die Bereiche, die als Steinbruch genutzt wurden (Gelände beim Festplatz und beim Schießsportverein), sind als „Weißflächen“ dargestellt.

Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplan bzw. der Nachverdichtung also nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, welches folgende Teilflächen ebenfalls umfasst: eine Fläche mit Altablagerungen, ein Regenüberlaufbecken, 2 Spielplätze, eine Verkehrsschule, eine Schießanlage, eine Kirche, ein Friedhof. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist erfüllt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlatter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten.

Weitere Schutzgebietsverordnungen bestehen nicht.

5 Inhalt der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung

Die Bebauungsstruktur und die Gebäude entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Standards, aber angesichts der überwiegend positiven Rahmenbedingungen¹ wie der innenstadtnahen Lage, der Nähe von diversen Infrastruktureinrichtungen (Sportplatz, Gymnasium, S-Bahn-Haltestelle), der Hanglage und der größtenteils noch erhaltenen Grün- und Gartenzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, kann mit einer sensiblen städtebaulichen Steuerung erreicht werden, dass sich das Quartier weiterhin positiv entwickelt. Dazu gehören die Definition der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise genauso wie die Festsetzung von Baufenstern und der Erlass von örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude.

Ziel der Planung ist eine moderate bauliche Verdichtung mit einem hohen Freiflächenanteil. Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken, insbesondere durch Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze soll gering gehalten werden. Entsprechend des Grundsatzes des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung wird somit eine moderate und sensibel auf den Bestand reagierende Nachverdichtung der teilweise sehr großen Grundstücke ermöglicht, dabei aber die Freiflächen geschützt.

¹ Berndgen-Kaiser, A.; Bläser, K.; Danielzyk, R.; Fox-Kämper, R.; Hopfner, K.; Siedentop, S.; Simon-Philipp, C.; Zakrzewski, P. (2012): „Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausbeständen der 1950er bis 1970er Jahre“. Unveröffentlichter Endbericht.

Im Plangebiet sind bei der Straße „Am Steinbruch“ die Wohnhäuser Nrn. 6, 8, 10 bislang über ein privatrechtlich geregeltes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Es wird an dieser Stelle eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die der privatrechtlichen Sicherung entspricht. Dieser Privatweg knüpft an die Straße „Am Steinbruch“ an und verlängert damit die Erschließung in den innenliegenden Bereich. Eine öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich, da die Verkehrsfläche ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dient und weder Durchgangsverkehrs noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen muss. Die Trägerschaft dieser Verkehrsfläche wird damit den Eigentümern und künftigen Bauherren in diesem Bereich überlassen. In diesem Zusammenhang ergibt sich in diesem Areal die Möglichkeit zur Schaffung mehrerer neuer Baugrundstücke, wenn die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Straße „Am Husarenbaum“ neu geordnet werden. Eine mögliche Nachverdichtung soll sich dabei am umgebenden Bestand orientieren, sodass eine einheitliche Nutzungsschablone für diesen Bereich gilt. Eine weitere Bebauungsmöglichkeit sieht der Bebauungsplan nordwestlich des Hauses Jörg-Schwarzerd-Straße 2/1 vor.

Die im Plangebiet vorhandene Kirche genießt Bestandsschutz. Die Kirche (Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde) plant eine Erweiterung und einen Umbau. Dafür soll ein Teilbereich des nördlich angrenzenden Sportgeländes in Anspruch genommen werden. Sollte die kirchliche Nutzung jemals aufgegeben werden, so ist eine Nutzung gemäß § 4 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) zulässig.

Zulässig sind im Plangebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Es wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Daneben werden Sondergebiete für den Verkehrsübungsplatz und für die südlichen Sportflächen sowie Gemeinbedarfsflächen im Bereich des Festplatzes und für den Kindergarten festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Um weiterhin hochwertiges Wohnen mit einem hohen Freiflächenanteil gewährleisten zu können, wird die Grundflächenzahl im Großteil des Plangebiets auf 0,3 festgesetzt. Eine bauliche Nachverdichtung ist damit möglich.

Lediglich im Bereich der ehemaligen Quartiersmitte, an der Kreuzung Turbanstraße / Jörg-Schwarzerd-Straße, und der daraus resultierenden dort heute höheren baulichen Verdichtung als im sonstigen Quartier wird sie auf 0,35 festgesetzt. Analog werden die Geschossflächenzahlen auf 0,6 und 0,7 festgesetzt. Um die Erweiterung der Kirche zu ermöglichen, gelten für dieses Flurstück abweichende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Die GRZ beträgt dort 0,45 und die GFZ 1,3. Es sind drei Vollgeschosse zulässig. Somit werden in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung leicht überschritten (vgl. 6.2).

Das Gebiet soll als Wohnquartier mit vorrangig frei stehenden bis zu zweigeschossigen Häusern festgeschrieben werden. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche wird eine entsprechend dem Bestand Reihenhausbauweise festgesetzt.

Baulinie, Baugrenze, Bauweise

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die charakteristischen z.T. sehr großen Freiflächen zu schützen, werden vordere und hintere Baugrenzen festgelegt. Um den charakteristischen Straßenzug zu erhalten, werden teilweise Baulinien festgesetzt.

Die Bautiefen stehen in Bezug zu den Grundstückstiefen und reichen von 12 m bis 23 m. Die tiefsten Grundstücke haben Bautiefen von 23 m. Eine Bautiefe von 23 m stellt das Maximum dar, um die Bewahrung des charakteristischen Freiflächenanteils weiterhin zu gewährleisten.

Für das gesamte Plangebiet wird die abweichende offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung, parallel zur Erschließungsstraße gemessen, auf 20 m für allgemeine Wohngebiete und 65 m für die Sondergebiete festgesetzt. Diese Begrenzung orientiert sich an den größten Bestandsgebäuden und entspricht den zuvor dargelegten städtebaulichen Zielen, schließt aber in den Wohngebieten zu große Gebäudekomplexe aus, welche aufgrund von Grundstückszusammenlegungen entstehen könnten.

Als Dachformen sind auf den Hauptgebäuden, welche sich entlang der Erschließungsstraßen platzieren, bei dem Bau von 2 Vollgeschossen geneigte Dächer zwischen 20° und 50° Dachneigung zu errichten. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich am Bestand. Die Details lassen sich den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entnehmen. Eine Ausnahme stellt das Flurstück der Kirche dar, auf dem drei Vollgeschosse und ein begrüntes Flachdach zulässig sind. Zur

Straße hin sind jedoch lediglich zwei Vollgeschosse wahrnehmbar. Die Kirche wird durch die Festsetzungen als dominantes Gebäude im Quartier gestärkt, welches dem Standort Bretten zuträglich ist.

Sollte das Hauptgebäude nur eine Wandhöhe bis 4,5 m, wobei die Erschließungsstraße der Bezugspunkt ist, aufweisen (1 Vollgeschoss), sind auch Flachdächer zulässig. Dem Hauptgebäude in Richtung Garten angegliederte bis zu 2-geschossige An- und Erweiterungsbauten können ebenfalls mit einem Flachdach versehen werden. Alle Flachdächer bis 7° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Kernstadt Bretten vorhanden. Zwei Kindertageseinrichtungen, zwei öffentliche Spielplätze sowie zwei Bolzplätze befinden sich im Plangebiet. Des Weiteren gibt es ein Festplatzgelände, eine Jugendverkehrsschule, die erweitert werden soll, den Schießsportverein sowie das Haus der Naturfreunde Bretten im Plangebiet.

Es befindet sich mit der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde eine kirchliche Einrichtung im Plangebiet, deren Umbau und Erweiterung geplant ist.

Der im Plangebiet vorhandene jüdische Friedhof wird nicht mehr für Bestattungen genutzt. Der Friedhof wird von Besuchergruppen zu Bildungszwecken besichtigt. Die vorhandenen Grabstätten werden von der Stadt Bretten gepflegt. Es handelt sich beim jüdischen Friedhof um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG aus dem 19. Jahrhundert. Daher wird dieser Bereich mit dem Planzeichen „D“ gekennzeichnet.

5.2.2 Äußere und innere Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Kernstadt Bretten ist in das ÖPNV-Netz durch die Stadtbahnlinien S4 und S9 sowie Regionalzüge und Busse eingebunden.

Die Haltestelle „Wannenweg“ der S4 befindet sich angrenzend an das Plangebiet nahe des Kreuzungsbereichs Jörg-Schwarzerd-Straße und Wannenweg. Im Plangebiet befinden sich keine Bushaltestellen, diese sind aber fußläufig zu erreichen.

Individualverkehr

Das Gebiet wird über mehrere Straßen an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radroutennetz erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Im Plangebiet befinden sich im Kreuzungsbereich Am Husarenbaum / Jörg-Schwarzerd-Straße 6 Besucherstellplätze. Der Festplatz kann ebenfalls als Parkplatzfläche genutzt werden.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets mit Gas, Strom, Wasser, Abwasser sowie die Telekommunikation sind über die vorhandenen Leitungs- und Kanalsysteme gesichert.

5.3 Grünordnung und Landschaftspflege

Zur Begrenzung negativer klimatischer Auswirkungen und zur Gewährleistung eines guten Kleinklimas ist die Beibehaltung der offenen Bebauungsstruktur vorgesehen. Mittels der Festschreibung bestehender öffentlicher Bäume und der Neupflanzung von 6 öffentlichen Bäumen sowie durch hohe Freiflächenanteile auf den Grundstücken sowie in den jeweiligen Hausvonzonen wird eine innere Durchgrünung des Plangebietes angestrebt.

Bei einer Wohnbebauung von Baulücken und bei Abriss bestehender Bausubstanz und anschließendem Wohnhausneubau besteht die Festsetzung zur Pflanzung eines heimischen Obst- oder Laubbaumes.

Es besteht die Festsetzung, Flachdächer bis 7° Dachneigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen, Private Grünflächen, öffentliche Grünflächen

Die artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Ukas, Karlsruhe ergab, dass bei Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Um die ökologische Funktionalität zu sichern, ist die Berücksichtigung / Durchführung dieser Maßnahmen festgesetzt worden.

Um einen Beitrag zur Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu leisten, der Durchgrünung des Gebiets zu dienen und aus gestalterischen Gesichtspunkten werden Baumpflanzungen als auch die Pflicht zur Begrünung und Bepflanzung der Vorgärten festgesetzt. Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten, dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen sowie sonstige Pflanzen dürfen lediglich vereinzelt als Ergänzung gepflanzt werden.

Aus stadttökologischen Gründen wird für Flachdächer bis 7° Dachneigung eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Notwendige technische Gebäudeanlagen dürfen davon ausgenommen werden.

Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen, um den Wasserhaushalt im Plangebiet zu verbessern.

5.5 Voraussichtliche Wirkungen

Durch die Möglichkeit der behutsamen Nachverdichtung, insbesondere im Bereich „Am Steinbruch“, kann sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet geringfügig erhöhen. Es werden jedoch weiterhin zumutbare und ruhige Wohnverhältnisse erwartet.

6 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll vornehmlich dem Wohnen dienen. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach Baunutzungsverordnung in einem Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand sowie aufgrund des durch die Nutzung resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Daneben werden Sondergebiete (Verkehrsübungsplatz und Sportgelände) festgesetzt. Dort sind nur Nutzungen zulässig, die im jeweiligen räumlichen und funktionalen Nutzungszusammenhang mit der Nutzung als Verkehrsübungsplatz bzw. als Sportgelände stehen.

Im Plangebiet sind zwei Flächen als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Eine Fläche ist dem bestehenden Kindergarten zugeordnet, die andere Fläche dem Festplatz. Der Festplatz mit seinen temporären Nutzungen wird auch als Parkfläche (Quartiersparkplatz) genutzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung der Böden. Sie wird überwiegend auf 0,3 festgesetzt. Lediglich in einem Teilbereich, welcher u.a. aufgrund der Historie eine höhere bauliche Verdichtung als das sonstige Quartier aufweist, wird sie auf 0,35 festgesetzt. Grund für diese überwiegend niedrigere Festsetzung ist die angestrebte Reduzierung der versiegelten Fläche und die Beibehaltung der Gebietscharakteristik (große Gärten).

Für das Flurstück der Kirche wird eine GRZ von 0,45 und eine GFZ von 1,3 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse liegt dort bei drei. Eine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO hinsichtlich der GRZ und der GFZ auf dem Flurstück Nr. 2722/3 erfolgt, um in diesem Bereich den Umbau und die Erweiterung der dortigen Kirche als soziale Infrastruktureinrichtung zu ermöglichen. Die geringe Überschreitung dient auch dazu, um eine optimale Ausnutzung dieser Infrastruktureinrichtung sicherzustellen und ist daher vernünftigerweise geboten. Im Vorfeld wurde versucht, das Baugrundstück so zu vergrößern, dass ausreichend Spielraum für eine Erweiterung vorhanden ist. Dafür wurde ein Teil des nördlich angrenzenden Sportplatzes erworben, sodass nur eine geringfügige Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung notwendig ist, um die Planung zu ermöglichen. Der Umstand wird durch eine vorgeschriebene Begrünung des Flachdachs ausgeglichen. Daneben werden zahlreiche Festsetzungen und Vorschriften getroffen, die eine Durchgrünung des Quartiers forcieren.

Für die vorgesehene maximal zweigeschossige Bebauung wird die maximal mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) auf den Wert 0,6 bzw. 0,7 festgelegt. Durch die Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit Obergrenzen für Wand- und Firsthöhen wird eine in Bezug auf den Bestand angemessene Höhenentwicklung erreicht. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der im Plangebiet schon bestehenden Bebauung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der baulichen Anlagen

Es wird die abweichende offene Bauweise mit einer parallel zur Erschließungsstraße gemessenen Gebäudelängenbegrenzung von 20 m für allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Für Sondergebiete gilt eine Gebäudelängenbegrenzung von 65 m. Die offene Bauweise entspricht dem Bestand. Mit der Gebäudelängenbegrenzung soll verhindert werden, dass größere Gebäude errichtet werden; dies wäre beispielsweise bei der Vereinigung von Grundstücken möglich. In den Sondergebieten sind längere Gebäude zuläs-

sig, da in diesen spezielle Gebäude mit größeren Dimensionen zugeordnet sind (z. B. Kindergarten, Sportanlagen).

Um auch bei Doppelhäusern die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu gewährleisten, dürfen rückwärtige An- und Erweiterungsbauten an die gemeinsame Grundstücksgrenze errichtet werden. Diese müssen der bestehenden baulichen Hauptanlage untergeordnet sein, um weiterhin die Charakteristik eines Doppelhauses aufzuweisen. Konkret darf die Tiefe dieser An- und Erweiterungsbauten an der gemeinsamen Grenze in rückwärtiger Richtung maximal $\frac{1}{3}$ der bestehenden Bautiefe des Hauptbaukörpers, gemessen ab Gebäudehinterkante des Hauptbaukörpers, betragen.

Dadurch sollen sowohl die nachbarlichen Belange geschützt werden und überdimensionierte Baukörper, die dem Erscheinungsbild von Doppelhäusern widersprechen, ausgeschlossen werden. Die grenzständigen Gebäude müssen einen einheitlichen Baukörper bilden, der in verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut ist. Eine übermäßige Verschattung von Nachbargrundstücken soll durch die Festsetzung ausgeschlossen werden. Gleichwohl soll auch für Doppelhäuser die Möglichkeit einer Nachverdichtung bestehen, denn viele bestehende Doppelhäuser im Plangebiet haben Gebäudegrundflächen, die mit heutigen Wohnansprüchen kaum zu vereinbaren sind. Viele Grundstücke mit Doppelhäusern weisen zudem Grundstücksgrößen auf, die einer Nachverdichtung grundsätzlich zuträglich sind.

Der Hauptbaukörper bei Doppelhäusern ist durch eine parallel zur Straße ausgerichteten Firstrichtung gekennzeichnet. Bereits durchgeführte rückwärtige Anbauten gehören dabei nicht zum Hauptbaukörper, sodass keine weiteren An- und Erweiterungsbauten an diesen Gebäudeteilen zulässig sind. Die großen Baufenster im Bereich der bestehenden Doppelhäuser sollen daher keine potenziellen Erweiterungsflächen aufzeigen, sondern lediglich alternative Standorte für Garagen und Stellplätze aufzeigen.

Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt. Baulinien und Baugrenzen definieren in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Wohngebäude sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Die Lage und Ausrichtung der Baufenster orientiert sich an der im Plangebiet bestehenden Bebauung und ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückstiefen. Zudem sind die Baufenster so festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze in den überbaubaren Flächen untergebracht werden können.

Aufgrund der zum Teil recht tiefen Grundstücke und der daraus resultierenden Baufenstertiefen besteht die Festsetzung, dass pro Grundstück nur 1 Wohngebäude zulässig ist. Damit soll verhindert werden, dass innerhalb des Baufensters ein zweites Wohngebäude errichtet wird.

6.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und Qualität und um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, sind neue Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports haben einen Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenhinterkante bzw. bei Vorhandensein eines Gehweges von der Gehweghinterkante einzuhalten, um diesen Bereich bei Bedarf als Pkw-Stellplatz nutzen zu können.

Da es sich um die Überplanung eines bestehenden Gebiets handelt, werden vorhandene Garagen und Carports außerhalb des Baufensters geduldet.

Stellplätze beeinflussen das Erscheinungsbild nur unwesentlich und sind daher unter Berücksichtigung des Begrünungsgebots in der Hausvorzone sowie auch innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Auf dem Festplatz und auf dem Verkehrsübungsplatz sind Flächen für Stellplätze allgemein zulässig. Sie stören das Erscheinungsbild des Quartiers in diesem rückwärtigen Bereich nicht.

6.5 Gestaltung der Hausvorzone, Nebenanlagen

Zur Durchgrünung des Gebietes und um eine optisch ansprechende Gestaltung des Straßenbegleittraumes zu gewährleisten, sind bei Einzelhäusern mindestens 30 % und bei Doppelhäusern mindestens 15 % der Hausvorzone mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzenlisten zu begrünen, zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten. Daneben ist in der Hausvorzone eine abwechslungsreiche Bepflanzung festgesetzt, um eine Durchgrünung des Quartiers zu erreichen. Die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen und –splintern, Stelen, Betonringen, Betonwandscheiben und Pflanzringen ist unzulässig. Hausvorzonen dieser Art prägen das Quartier im bisherigen Zustand nicht.

Reihenhäuser sind aufgrund ihrer geringen Grundstücksbreiten und der Anzahl der festgesetzten erforderlichen Stellplätze von der Begrünungspflicht in der Hausvorzone ausgenommen. Begrünungsmaßnahmen im übrigen Grundstücksbereich sind aber dennoch durchzuführen.

Um eine ansprechende Hausvorzone zu erhalten, sind Nebenanlagen, ausgenommen Einfriedungen, Stellplätze, erforderliche Zugänge, Zufahrten und Stellflächen für Abfallbehälter, nur zwischen der vorderen Baugrenze bzw. –linie und der hinteren Grundstücksgrenze zulässig. Um eine Überdimensionierung zu vermeiden, werden Nebenanlagen in ihrer Höhe begrenzt.

7 Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

7.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m ²	Anteil in %
Gesamtfläche Plangebiet	118.554	100,00
Wohnbaufläche	65.432	55,2
Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten und Festplatz)	9.125	7,7
Sondergebietsflächen (Verkehrsübungsplatz und Sportflächen)	16.689	14,1
Grünflächen (jüdischer Friedhof, Verkehrsgrün, private Grünfläche, Bolzplatz, Spielplatz)	11.405	9,62
Verkehrsflächen	15.864	13,38
Flächen für Ver- und Entsorgung (Trafostation, Abfallsammelflächen)	39	0,032
Summe	118.554	100,00

Wohndichte

Bei der Berechnung der Einwohnerdichte werden die aktuellen Einwohnerzahlen der Stadt Bretten verwendet. In den 92 Hauseinheiten leben insgesamt 331 Einwohner, welche mit Hauptwohnsitz gemeldet sind.

Die durchschnittliche Einwohnerdichte, berechnet mit den mit Hauptwohnsitz gemeldeten Einwohnern, beträgt, bezogen auf die Wohnbaufläche von 65.432,53 m², 50,6 Einwohner je Hektar. Aufgrund der großen Grundstücke und der Tatsache, dass viele Gebäude derzeit nur von 1-2 Personen bewohnt werden, wird die im Flächennutzungsplan 2005 angestrebte Wohndichte von 80 Einwohnern je Hektar nicht erreicht.

- | | |
|---|--------------|
| ➤ Hauseinheiten Bestand | 92 |
| ➤ Einwohner mit Hauptwohnsitz | 331 |
| ➤ Durchschnittliche Einwohnerdichte | 50,6 EW / ha |
| ➤ Angestrebte Wohndichte entspr. FNP 2005 | 80 EW / ha |

7.2 Kostenschätzung

Neben den verwaltungsinternen Planungskosten entstehen der Stadt durch die Planung voraussichtlich folgende netto Kosten:

Maßnahme	Kosten
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	2.830,73 €
Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung	1300,00 €
Teil-Vermessung des Plangebietes	4.500,00 €
Pflanzung von 6 öffentlichen Bäumen	3.600,00 €
Gesamtkosten (gerundet)	12.300 €

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Diese sollen dazu dienen, den Charakter des Quartieres auch bei einer Neubebauung zu wahren. Ziel ist moderne und individuelle Wohnformen zu ermöglichen und dennoch eine geordnete gestalterische Entwicklung sicherzustellen.

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und ein aus städtebaulicher Sicht weitgehend homogenes Gesamtbild zu erzeugen, sind auf 2-geschossigen Hauptgebäuden mit Ausnahme des Flurstücks für die Kirche nur geneigte Dächer zulässig. Die festgesetzten Dächer mit einer Neigung von 20° bis 50° greifen die im Plangebiet überwiegend vorhandenen Dachformen auf.

Um eine moderne Formensprache zu ermöglichen, bestehen Möglichkeiten zur Errichtung von Flachdächern: Sollte das Hauptgebäude nur eine Wandhöhe bis 4,5 m, wobei die Erschließungsstraße der Bezugspunkt ist, aufweisen (1 Vollgeschoss), sind auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig. Dem Hauptgebäude in Richtung Garten angegliederte bis zu 2-geschossige An- und Erweiterungsbauten können ebenfalls mit einem extensiv begrünten Flachdach versehen werden.

Um zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes beizutragen, sind alle Dächer bis 7° Neigung einschließlich von Carports und Garagen extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für steilere Dächer entfällt aufgrund der höheren technischen Anforderungen diese Festsetzung.

Die getroffenen Regelungen zur Dacheindeckung und zu den Dachaufbauten (Breite von Gauben und Zwerchgiebeln, Dacheinschnitte, Gestaltung) sollen eine harmonische Stadtansicht sicherstellen. Für Dachaufbauten und -einschnitte gelten Mindestabstände zu First, Traufe und seitlichen Giebelwänden, damit die gestalterische Wirksamkeit der Hauptdachfläche erhalten bleibt.

Um sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und ein aus städtebaulicher Sicht weitgehend homogenes Gesamtbild zu erzeugen, bestehen Regelungen zu nicht glänzenden Dachdeckungsmaterialien in Rot-, Braun- und Grautönen.

1.2 Stellplatznachweis

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Die Stellplatzverpflichtung wird auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche, die kleiner als 50 qm ist, ist nur ein Stellplatz nachzuweisen. Um den Versiegelungsgrad zu reduzieren, ist es vertretbar hintereinanderliegende Stellplätze anzuerkennen, wenn sie für dieselbe Wohneinheit sind.

1.3 Einfriedigungen

Entlang von Nachbargrenzen sowie der hinteren Grundstücksgrenzen gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

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

1.4 Werbeanlagen und Automaten

Um eine zahllose Häufung und Überdimensionierung zu vermeiden sowie ein qualitativvolles Erscheinungsbild des Baugebiets sicherzustellen sind Anzahl, Größe und Anbringungsort der Werbeanlagen geregelt.

Im Sinne eines qualitativvollen Wohnquartiers sind Automaten unzulässig.

1.5 Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze

Zur Wahrung eines qualitativvollen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter, Kompostanlagen, sonstige Lagerplätze einzugrünen, wenn sie von öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen sichtbar sind.

Teil B: Umweltbelange

Für das Plangebiet ist kein Umweltbericht erforderlich, da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB Anwendung findet (siehe Bebauungsplan Teil A – Planungsbericht, I. Bebauungsplanung).

Im Folgenden wird daher lediglich auf die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter eingegangen. Es erfolgt die Beschreibung der zu erwartenden und möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

1 Schutzgut Boden

Da das Gebiet bereits heute überwiegend bebaut ist, ist auf diesen Flächen die natürliche Schichtung des Bodens verloren gegangen und es bestehen nutzungsbedingte Belastungen des Bodens.

Für die Grundstücke Hildastraße 20, Am Husarenbaum 23, 25, 27, 29, 31, 33 und 35 kann das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern oder anderen Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine nähere Überprüfung in Form eines privaten Gutachtens durchzuführen.

Im Plangebiet befinden sich zwei stillgelegte Steinbruchareale. Es handelt sich dabei um das Gelände südlich der Straße „Am Husarenbaum“, welches heute das Festplatzgelände „Am Husarenbaum“, ein Wohngrundstück, einen Bolzplatz, ein Basketballfeld, einen Spielplatz und die Jugendverkehrsschule beheimatet sowie um das Gelände nördlich der Bahnlinie Karlsruhe-Bretten-Heilbronn zwischen der Straße „Am Schwindelbaum“ und „Jörg-Schwarzerd-Straße“, welches heute den Schießsportverein, das Naturfreundehaus und einen Spielplatz beheimatet. Die natürliche Bodenschichtung ist durch den Abbau der Steine in diesen Bereichen verloren gegangen.

Das ehemalige Steinbruchgelände südlich der Straße „Am Husarenbaum“, Flurstücks-Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2, wurde nach Aufgabe der Nutzung als Steinbruch von 1930 bis 1960 als Müllkippe genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung als Müllkippe wurde das Areal mit einer 1,5 m mächtigen Schotter-Tragschicht mit entsprechendem Unterbau aufgefüllt und teilweise mit Asphalt versiegelt. Bei den o.g. Flurstücken handelt es sich gemäß einer Bewertung durch das Landratsamt Karlsruhe / Altlastenbewertungskommission von 1994/1995 um Altablagerungen, die mit „B(elassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft sind. Die Bewertungskommission hat die Nutzungen Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr berücksichtigt und festgestellt, dass bei einer Nutzungsänderung ein Handlungsbedarf zu einer Neubewertung besteht. Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Nutzungsänderung auf den Flurstücks-Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2 er-

folgt, wird keine Notwendigkeit einer Neubewertung gesehen. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand sind negative Einwirkungen auf das Schutzgut Boden nicht bekannt.

Im übrigen Plangebiet gehen durch die ermöglichte Nachverdichtung auf diesen Flächen die Funktionen des Bodens verloren. Auffüllungen und Abtragungen des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und die privaten Freiflächen geschützt werden, ist nur eine geringfügige neue Bodenversiegelung zu erwarten.

2 Schutzgut Wasser

Außerhalb des Plangebietes, aber in räumlicher Nähe, sind als Oberflächengewässer Salzach und Weißach vorhanden. Laut Hochwassergefahrenkarte - Überflutungsflächen HQ 10/50/100/Extrem - des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg könnten die Flurstücke Nrn. 2728/1 und 2729 bei einem Hochwasser der Weißach von Überschwemmungen (HQ Extrem) betroffen sein. Die Flurstücks-Nrn. 2726, 2726/1, 2727 und 2728 sind laut Hochwassergefahrenkarte nicht betroffen, grenzen aber direkt an potenzielle Überschwemmungsflächen an. Das Flurstück Nr. 2790 könnte bei einem Hochwasser der Salzach von Überschwemmungen (HQ Extrem) betroffen sein.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind unabhängig vom bestehenden Planungsrecht zwingend zu beachten.

Das ehemalige Steinbruchgelände südlich der Straße „Am Husarenbaum“, Flurstücks-Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2, wurde nach Aufgabe der Nutzung als Steinbruch von 1930 bis 1960 als Müllkippe genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung als Müllkippe wurde das Areal mit einer 1,5 m mächtigen Schotter-Tragschicht mit entsprechendem Unterbau aufgefüllt und teilweise mit Asphalt versiegelt. Bei den o.g. Flurstücken handelt es sich gemäß einer Bewertung durch das Landratsamt Karlsruhe / Altlastenbewertungskommission von 1994/1995 um Altablagerungen, die mit „B(elassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft sind. Die Bewertungskommission hat die Nutzungen Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr berücksichtigt und festgestellt, dass bei einer Nutzungsänderung ein Handlungsbedarf zu einer Neubewertung besteht. Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Nutzungsänderung auf den Flurstücks-Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2 erfolgt, wird keine Notwendigkeit einer Neubewertung gesehen. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand sind negative Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht bekannt.

Bedingt durch eine ermöglichte Nachverdichtung durch Flächenversiegelung/-überbauung im übrigen Plangebiet wird sich die Grundwasserneubildungsrate verringern.

3 Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch gehört das Gebiet zum südwestdeutschen Klimaraum und liegt dort im Klimabezirk „Kraichgau und Neckarbecken“.

Aufgrund der offenen Bauweise und der großen Freiflächen (private Gärten) sind Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden.

Das ehemalige Steinbruchgelände südlich der Straße „Am Husarenbaum“, Flurstücks-Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2, wurde nach Aufgabe der Nutzung als Steinbruch von 1930 bis 1960 als Müllkippe genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung als Müllkippe wurde das Areal mit einer 1,5 m mächtigen Schotter-Tragschicht mit entsprechendem Unterbau aufgefüllt und teilweise mit Asphalt versiegelt. Bei den o.g. Flurstücken handelt es sich gemäß einer Bewertung durch das Landratsamt Karlsruhe / Altlastenbewertungskommission von 1994/1995 um Altablagerungen, die mit „B(elassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft sind. Die Bewertungskommission hat die Nutzungen Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr berücksichtigt und festgestellt, dass bei einer Nutzungsänderung ein Handlungsbedarf zu einer Neubewertung besteht. Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Nutzungsänderung auf den Flurstücks-Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2 erfolgt, wird keine Notwendigkeit einer Neubewertung gesehen. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand sind negative Einwirkungen auf das Schutzgut Luft nicht bekannt. Seit 1994/1995 wurde keine Deponiegasbildung nachgewiesen.

Da überwiegend nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit entsprechenden Abständen zwischen den Baukörpern zulässig sind und sich die Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung auf kleine Teilflächen beschränken und die großen Freiflächen geschützt werden, ist keine Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten. Die im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Baumpflanzungen werden das Mikroklima positiv beeinflussen.

4 Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden.

Das Plangebiet entspricht einer klassischen Wohnsiedlung der 1950er und 1960er Jahre und verfügt über überdurchschnittlich große Grundstücke mit sehr großen Gärten sowie zwei kleine öffentliche Grünflächen (Flst. Nrn. 8106, 2729).

Die durch die Überplanung ermöglichte Nachverdichtung hat auf das Erscheinungsbild der freien Landschaft keine Auswirkungen, da diese nicht an das Plangebiet angrenzt, das Plangebiet ist von allen Seiten von Bebauung umgeben.

5 Schutzgut Mensch / Erholung

Das Gebiet verfügt über zwei kleine öffentliche Grünflächen (Flst. Nrn. 2729, 8106), welche aufgrund ihrer Ausprägung nur bedingt für Erholungszwecke genutzt werden können.

Andere Freizeiteinrichtungen wie Spiel- und Bolzplatz, Basketballfeld, ein Festplatzgelände, ein Jugendverkehrsübungsgelände, das Naturfreundehaus und die Anlagen des Schießsportvereins sind vorhanden.

Kennzeichnend ist, dass im Gebiet aufgrund des großen Anteils an privaten Grün- und Freiflächen ein hohes Erholungs- und Freizeitwertpotenzial im direkten Wohnumfeld besteht.

Das ehemalige Steinbruchgelände südlich der Straße „Am Husarenbaum“, Flurstücks-Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2, wurde nach Aufgabe der Nutzung als Steinbruch von 1930 bis 1960 als Müllkippe genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung als Müllkippe wurde das Areal mit einer 1,5 m mächtigen Schotter-Tragschicht mit entsprechendem Unterbau aufgefüllt und teilweise mit Asphalt versiegelt. Bei den o.g. Flurstücken handelt es sich gemäß einer Bewertung durch das Landratsamt Karlsruhe / Altlastenbewertungskommission von 1994/1995 um Altablagerungen, die mit „B(elassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft sind. Die Bewertungskommission hat die Nutzungen Freizeit, Erholung und Fremdenverkehr berücksichtigt und festgestellt, dass bei einer Nutzungsänderung ein Handlungsbedarf zu einer Neubewertung besteht. Da im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Nutzungsänderung auf den Flurstücks-Nrn. 2712/2, 2712/7 und 2731/2 erfolgt, wird keine Notwendigkeit einer Neubewertung gesehen. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand sind negative Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht bekannt. Seit 1994/1995 wurde keine Deponiegasbildung nachgewiesen.

Für den Menschen stellt die Überplanung des übrigen Plangebietes keine Beeinträchtigung dar. Die vorhandenen öffentlichen Frei- und Erholungsflächen bleiben bestehen. Die Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes geht durch die Nachverdichtung nicht verloren. Die im Plangebiet vorgesehenen neuen öffentlichen Baumpflanzungen werden das Erscheinungsbild aufwerten und die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Bereits jetzt ist gemäß dem Brettener Lärmaktionsplan ein kleiner Teilbereich des Plangebietes aufgrund der räumlichen Nähe zur Bahnstrecke von leicht erhöhten Pegeln des Schienenverkehrslärms betroffen. Dies ändert sich durch die Überplanung des Gebietes nicht. Passive Schallschutzmaßnahmen wie z. B. der Einbau von Schallschutzfenstern werden empfohlen.

6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der geplanten Nachverdichtung sind keine Kulturdenkmale, sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale betroffen.

7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet kommen keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet), FFH-Gebiete, Biotope und Naturdenkmale vor.

Es sind lediglich zwei sehr kleine öffentliche Grünflächen (Flst. Nrn. 2729, 8106) vorhanden. Das Flurstück Nr. 8106 weist im Randbereich Gehölzstrukturen und Zierrasen auf. Das Flurstück Nr. 2729 verfügt über eine Rasenfläche. Darüber hinaus gibt es Verkehrsgrün im Plangebiet.

Das Plangebiet ist jedoch aufgrund des hohen Anteils an privaten Frei- und Grünflächen, es handelt sich hierbei um Nutz- und Ziergärten, stark durchgrünt.

Zur Prüfung, ob durch die Bebauungsplanung Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Elke Ukas Landschaftsarchitekten/Karlsruhe im Jahre 2012.

„Auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen (Gärten, Grünanlagen) wurden ausgewählte Tiergruppen festgelegt und in einem Zeitraum von April bis Juli 2012 erhoben. Für die festgestellten Arten wurde durch eine artenschutzrechtliche Prüfung die Wirkung von Eingriffen nach § 44 BNatSchG bewertet.

Die Realisierung der einzelnen Vorhaben könnte mit Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Vögel verbunden sein. Durch Vermeidungsmaßnahmen werden die ökologischen Funktionen der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet. Positiv zu bewerten sind die größeren Grünflächen, die von baulichen Veränderungen ausgenommen sind. Hier haben einige der vorgefundenen Arten ihren Lebensraum.

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Nachverdichtung und den damit verbundenen Bauarbeiten werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und die nach der Vogelschutzrichtlinie geschützten euro-

päischen Vogelarten unter Einhaltung der Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst. Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten.

Die gleichzeitige Überprüfung der weiteren im Gebiet vorkommenden besonders geschützten Tierarten ergab eine Verträglichkeit mit den geplanten Baumaßnahmen.

8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch und Erholung sowie Kultur und sonstige Sachgüter können durch die Bauvorhaben beeinträchtigt bzw. gestört werden.

Stadtentwicklung und Baurecht

Kain / Friedrich

