

**STADT BRETTE**

**LANDKREIS KARLSRUHE**

---

.....

**Begründung zu Satzungen über**

- A. Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Fassung vom 26. Juni 2023**
  - B. die örtlichen Bauvorschriften „Sporgassenareal, I. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, Fassung vom 26. Juni 2023**
- .....

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Teil A: Planungsbericht</b>	<b>1</b>
I. Bebauungsplanung	1
<b>1 Plangebiet.....</b>	<b>1</b>
1.1 Lage im Raum und Gebietsgröße	1
1.2 Bestand	2
<b>2 Ziele und Zweck der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3 Verfahren.....</b>	<b>3</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....</b>	<b>3</b>
<b>5 Inhalt der Planung.....</b>	<b>5</b>
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 Artenschutzrechtliche Untersuchungen	9
5.5 Schalltechnische Untersuchung	10
<b>6 Kampfmittelbelastung / Luftbildauswertung .....</b>	<b>11</b>
<b>7 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>11</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	11
7.2 Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen	12
7.3 Höhe der baulichen Anlagen	12
7.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13

7.5	Stellplätze, Carports und Garagen	13
7.6	Nebenanlagen	134
7.7	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	14
7.8	Flächen für Versorgungsanlagen	14
7.9	Flächen und Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
7.9.1	Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers	14
7.9.2	Außenbeleuchtung	14
7.10	Flächen besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrung	155
7.11	Höhenlage	15
7.12	Grünordnerische Festsetzungen	15
7.12.1	Öffentliche Grünfläche	15
7.12.2	Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen	15
7.12.3	Pflanzbindungen und Pflanzgebote	15
<b>8</b>	<b>Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung .....</b>	<b>16</b>
8.1	Flächenspiegel	16
II.	Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes	16
<b>9</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
9.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	16

9.2	Einfriedigungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen	177
-----	--	-----

<b>Teil B:</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>17</b>
1	Schutzgut Boden und Fläche .....	188
2	Schutzgut Wasser .....	188
3	Schutzgut Klima / Luft .....	18
4	Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild.....	18
5	Schutzgut Mensch / Erholung .....	18
6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	199
7	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
8	Wechselwirkungen .....	20

## Teil A: Planungsbericht

### I. Bebauungsplanung

#### 1 Plangebiet

##### 1.1 Lage im Raum und Gebietsgröße

Die Stadt Bretten gehört zum Landkreis Karlsruhe und liegt im westlichen Kraichgau. Die westlich liegende Stadt Karlsruhe ist ca. 27 km von Bretten entfernt und das im Süden liegende Pforzheim ca. 18 km. Zur Großen Kreisstadt gehören neben der Kernstadt neun Stadtteile.

Verkehrstechnisch ist Bretten sehr gut sowohl an das örtliche, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraßen B35 (Germersheim-Ilmlingen), B293 (Heilbronn-Berghausen) und B294 (nach Freiburg im Breisgau) können unter anderem die Bundesautobahnen A5 westlich und A8 südlich von Bretten erreicht werden.

Aufgrund des Bahnhofs in Bretten ist die Stadt sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgestattet. Hier hat neben der S-Bahnlinie auch der Regional Express einen Haltepunkt.



**Abbildung 1:** Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet in rot, Quelle: Google Earth, Zugriff am 12.02.2020



Das Plangebiet, mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,37 ha befindet sich am direkten nördlichen Rand des Stadtzentrums. Das Plangebiet wird im Norden durch den Promenadenweg begrenzt. Im Westen, Süden und Osten grenzt Wohnnutzung und gewerblich genutzte Bebauung an.

Maßgebend ist der Abgrenzungsplan.

## 1.2 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit nicht mehr als öffentlicher Parkplatz genutzt, sondern es ist eine Tiefgarage im Bau. Diese wurde gemäß § 34 BauGB genehmigt. Hochbauten bestehen auf der Fläche bisher keine. Der nördliche Bereich der Fläche ist als Böschung, mit einem reichen Baumbestand ausgebildet.



**Abbildung 2:** Bestehende Nutzungen mit Plangebiet in schwarz, Quelle: Google Earth, Zugriff am 12.02.2020

## 2 Ziele und Zweck der Planung

Das Sporgassenareal ist eine der letzten zentralen Entwicklungsflächen der Stadt Bretten. Zuletzt wurde die Fläche als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Diese Nutzung der innerstädtischen Fläche wird der Bedeutung der Stadt

Bretten als Mittelzentrum nicht gerecht. Daher wurde bereits im Juli 2017 ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die Entwicklung beschlossen. Danach soll das Areal in zwei Bauabschnitten entwickelt werden, sodass ein Teil der Stellplätze bis zu der Fertigstellung der Tiefgarage (befindet sich in Bau) weiterhin genutzt werden können. Für den ersten Bauabschnitt wurde auch ein Vergabeverfahren durchgeführt.

Auf der Fläche soll ein architektonisch überzeugendes Konzept umgesetzt werden, das gesundheitliche Nutzungen und gesundheitsnahe Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen unterbringt. Auch flankierende und ergänzende Nutzungen sind an diesem Standort denkbar, sodass diese zukünftig grundsätzlich ermöglicht werden (ab dem 3. Vollgeschoss auch Wohnen). Größtenteils soll jedoch der Fokus auf das konkret geplante Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen gelegt werden. Zudem soll ein öffentlicher Platz zum einen die Sichtachse und zum anderen die fußläufige Verbindung über eine Freitreppe, zwischen der Spitalgasse und dem Kirchturm der Kirche St. Laurentius sicherstellen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, für die Bebauung, Aufwertung und Belebung der Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

### **3 Verfahren**

Der Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

### **4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen**

Im **Regionalplan** Mittlerer Oberrhein vom 13. März 2002 - genehmigt am 17. Februar 2003 ist die Stadt Bretten als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt innerhalb der Landesentwicklungsachse Bruchsal - Bretten - (Mühlacker). In Ergänzung verbindet die Regionale Entwicklungsachse (Germersheim) - Philippsburg - Graben-Neudorf - Bruchsal als Verlängerung der Achse des Landesentwicklungsplanes Bruchsal - Bretten - (Mühlacker) die nördliche Region mit dem südpfälzischen Raum.

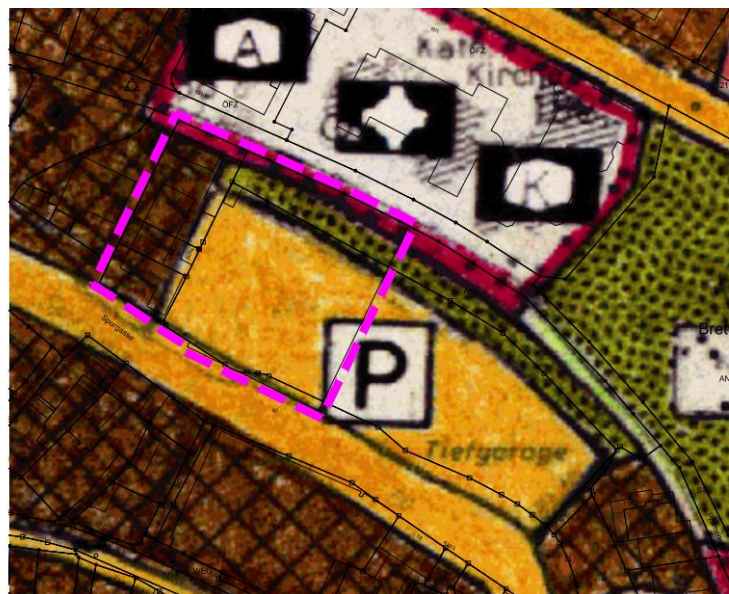
Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Siedlungsbereichs in der „Siedlungsfläche überwiegend Wohn-/Mischnutzung“. Zudem liegt der Geltungsbereich innerhalb des abgrenzten Vorranggebiets für Einzelhandelsgroßprojekte (integrierte Lagen).





**Abbildung 3:** Ausschnitt der Raumnutzungskarte – Regionalplan Mittlerer Oberrhein, 13.03.2002, mit Plangebiet in gelb

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Plangebiet im westlichen Bereich als gemischte Baufläche und im Osten als Verkehrsfläche - öffentliche Parkfläche dargestellt. Die bestehende Böschung ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.



**Abbildung 4:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Plangebiet in rosa.



Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann grundsätzlich als gegeben angesehen werden, da die im Flächennutzungsplan dargestellte Zweiteilung aus gemischter Baufläche (Urbanes Gebiet im vorliegenden Bebauungsplan) und öffentlicher Fläche (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Platz) eingehalten wird. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Altstadt III“. Der Gemeinderat der Stadt Bretten am 22.07.2008 die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen.

## **5 Inhalt der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung**

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Sporgassenareals beschlossen. Danach soll das Sporgassenareal in zwei Bauabschnitten entwickelt und bebaut werden. Die Entwicklung in zwei Bauabschnitten ist zwingend, um bis zur Realisierung der auf dem Areal in Bau befindlichen Tiefgarage die derzeit auf dem Sporgassenareal vorhandenen Parkplätze jedenfalls teilweise nutzen zu können.

Die städtebauliche Idee sieht für das Gesamtareal Folgendes vor: Im zentralen Bereich des Sporgassenareals soll eine Platzfläche mit Freitreppe entstehen. Der öffentliche Platz ist dabei zur Hangkante hin geöffnet. Die Platzfläche liegt im westlichen Baufeld, also im ersten Bauabschnitt. Westlich und östlich der Freifläche soll Bebauung realisiert werden.

Im westlichen Baufeld, das nun durch den Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ überplant wird, soll ein Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen realisiert werden. Darin sollen zukünftig zur Wahrung einer gewissen Belegungsflexibilität nachrangig auch Wohnungen zulässig sein. Des Weiteren soll eine Tiefgarage mit ca. 187 öffentlichen Stellplätzen auf verschiedenen Ebenen und den erforderlichen Stellplätzen für das Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen verwirklicht werden.

Für den zweiten Bauabschnitt, östlich der Platzfläche, außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, bestehen unterschiedliche städtebauliche Vorüberlegungen, die von einer Wohnbebauung bis hin zum Bau einer Mediathek mit kulturell nutzbaren Räumlichkeiten und begrünter Dachlandschaft als Vergrößerung des Brettener Stadtparks reichen. Zu gegebener Zeit soll ein vom Gemeinderat konkretisiertes und aktualisiertes städtebauliches Konzept für das östliche Sporgassenareal erarbeitet werden und in einen separaten Bebauungsplan „Sporgassenareal, II. Abschnitt“ münden.

Für den ersten Bauabschnitt wurde 2018 ein Vergabeverfahren zum Verkauf von Teilflächen des Sporgassenareals zur Bebauung mit einem Gesundheitszentrum und einer Tiefgarage sowie zur Vergabe eines Auftrags über Planung und Bau einer öffentlichen Tiefgarage durchgeführt.

Als Sieger daraus ist die Weisenburger Projekt GmbH, Rastatt mit dem Architekturbüro Geiser GmbH Pforzheim hervorgegangen. Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt dieses Ergebnis zugrunde.

Nachfolgend Erläuterungen zum Entwurf der Weisenburger Projekt GmbH mit dem Architekturbüro Geiser GmbH:

*„Bei dem im architektonischen Konzept vorgestellten Dienstleistungszentrum handelt es sich um einen Neubau von drei Dienstleistungsgebäuden. Diese beinhalten insgesamt acht Nutzungseinheiten, welche für die Ansiedlung von Arztpraxen vorgesehen sind. Des Weiteren stehen drei Räumlichkeiten für Dienstleister aus dem Segment des Einzelhandels (Apotheke, Sanitätshaus, usw.) zur Verfügung. Um die Flächen unter dem Dach einer sinnvollen Nutzung zu zuordnen, wurden hier zwei Einheiten gebildet, welche für nicht-störendes Gewerbe respektive Büros attraktiv zugeschnitten sind.“*

*Unter allen drei Baukörpern befindet sich eine gemeinsame Tiefgarage, welche zusätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Hierbei wurde darauf geachtet, dass eine strikte Trennung der Nutzbarkeit zwischen dem Dienstleistungszentrum und dem öffentlichen Teil sichergestellt ist. So können die Treppenhäuser, welche direkt mit dem Dienstleistungszentrum verbunden sind, lediglich über eine Gegensprechanlage betreten werden, damit eine Zutrittskontrolle vorhanden ist.*

*Die einzelnen Baukörper sprechen letztendlich eine eindeutige Sprache und präsentieren sich durch ihre klare Geometrie als selbstbewusst und offen. Dennoch erfolgt eine klare Abgrenzung hin zu dem neu zu errichtenden Quartiersplatz. Bei der Entwicklung des Grundstückes wurde darauf geachtet, dass der geplante Neubau in die bestehende Struktur der Stadt Bretten eingebunden wird. So wurde anstelle von großen Kubaturen tendenziell eher kleine Körper verwendet bzw. die Oberflächen parzelliert dargestellt. [...]*

*Alle Ebenen der Tiefgarage und somit jeder Stellplatz, sind stufenlos erschlossen. Zudem kommt noch hinzu, dass eine stufenlose / barrierefreie Erschließung des Promenadenwegs durch den öffentlichen Aufzug gegeben ist. Mit diesem lassen sich alle Tiefgaragenebenen, die EG-Ebene des öffentlichen Platzes sowie der Promenadenweg anfahren. Somit ist jederzeit sichergestellt, dass z.B. Bewohner des Altenhilfezentrums St. Laurentius barrierefrei den Höhenunterschied zum öffentlichen Platz überwinden können. Im Tiefgaragenkonzept ist ebenfalls eine Sanitäranlage mit WCs samt Wickelraum vorgesehen. Des Weiteren wird die Garage in einen privaten Teil, der nur für das Ärzte- und Dienstleistungszentrum zur Verfügung steht, und einen öffentlichen Teil*

getrennt. Die öffentlichen Parkplätze teilen sich über beide Tiefgaragenebenen auf, wohingegen die privaten / zugeordneten Stellplätze sich ausschließlich im zweiten Untergeschoss befinden. Die Differenzierung der beiden Parkzonen erfolgt durch eine Beschilderung und eine feste Zuordnung. Für den zukünftigen Bauabschnitt 2 sind in beiden Tiefgaragenebenen Schnittstellen zur Erweiterung vorgesehen.“





**Abbildung 5:** Planung Neubau eines Gesundheits-, Dienstleistungszentrums, oben: Ansicht Süd, Mitte: Ansicht Ost, unten: Ansicht West, Kommunalbau GmbH, Bretten / Architekturbüro Geiser GmbH, Pforzheim, 20.10.2022.

## 5.2 Infrastruktur

### 5.2.1 Soziale Infrastruktur

Kindertageseinrichtungen, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Kernstadt Bretten vorhanden. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Innerhalb des Plangebietes werden derzeit Nutzungen geplant, für die keine sozialen Infrastruktureinrichtungen im direkten Umfeld erforderlich sind. Vielmehr ist es so, dass hier an diesem wichtigen zentralen Standort, ein breit gefächertes Gesundheitszentrum etabliert werden soll, dass das Angebot an gesundheitlichen und sozialen Nutzungen der Kernstadt erweitert.

### 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 S-Bahn Haltestelle „Bretten (Baden) Stadtmitte“ liegt ca. 700m fußläufig entfernt. Der Regionalbahn Haltepunkt „Rechberg“ ist in ca. 1 km fußläufig erreichbar.

Direkt am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Bretten Sporgasse“, die durch drei Buslinien angedient wird. Unter Berücksichtigung von Stellungnahmen des Öffentlichen Nahverkehrs im Verfahren wird auch zukünftig eine ausreichende Dimensionierung der Busbucht sowie der Aufstellbereiche für Fußgänger gewährleistet. Änderungen im Zuge des



parallel betriebenen Bauantragsverfahren für den Hochbau dienen ebenso diesem Ziel.

#### *Individualverkehr*

Das Plangebiet wird über die Sporgasse an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radrouthenetz erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Nördlich wird das Plangebiet durch den Promenadenweg begrenzt. Mit der geplanten Freitreppe wird eine neue fußläufige Querverbindung von der Innenstadt in die nördlichen Quartiere geschaffen.

### **5.2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes ist über das Nahversorgungsnetz der Stadtwerke Bretten vorgesehen.

Regen- und Schmutzwasser wird bis zum Übergabeschacht auf eigenem Grundstück im Trennsystem geführt. Die Wassereinleitmenge in das öffentliche Kanalnetz wird entsprechend gedrosselt (Retention / Regenrückhaltung). Eine umfassende Versickerung ist in den anstehenden Böden nicht realisierbar.

### **5.3 Grünordnung und Landschaftspflege**

Der neugeplante öffentliche Platz soll qualitativ hochwertig gestaltet werden. Hierbei spielt nicht nur die äußere Gestaltung des Platzes selbst eine wichtige Rolle, sondern vor allem auch die Kombination mit Grün- und Wasserelementen. Die konkrete Ausgestaltung der Fläche folgt dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert, sodass im Bebauungsplan selbst, nur sehr wenige Maßnahmen vorgegeben werden.

Die Böschungsflächen im nördlichen Teilbereich sollen soweit als möglich erhalten und aufgewertet werden. Vor allem auch im Hinblick auf die vorhandene Fauna, ist die Fläche selbst sehr hochwertig, sodass die zulässigen baulichen Eingriffe minimiert werden. Darüber hinaus kann hierdurch die Grünvernetzung vom östlich liegenden Stadtgarten entlang des Promenadenweges gestärkt werden.

### **5.4 Artenschutzrechtliche Untersuchungen**

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden entsprechend festgesetzt, sodass bei der Durchführung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden und die ökologische Funktionalität gesichert ist.

## 5.5 Schalltechnische Untersuchung

Um die Auswirkungen der Planung hinsichtlich Schallemissionen und -immissionen zu bewerten wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ -Erläuterungsbericht-, des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe 27. Januar 2023, kommt zu folgendem Ergebnis (s. Seite 17f. des Gutachtens):

*„Durch Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten ergeben sich in den westlichen, nördlichen und östlichen Bereichen des Plangebietes hin verträgliche Belastungen. Im südlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Sporgasse und im südwestlichen Bereich zur Kreuzung Sporgasse / Engelsberg / Apothekergasse ergeben sich hohe Lärmbelastungen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht umgesetzt werden können, sind im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltung und entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Wohn- und Aufenthaltsräume festzusetzen, welche Wohn-, Aufenthalts-, Sozial- oder Büroräume vor unzumutbaren Lärmeinflüssen des Verkehrslärms schützen.*

*Durch die zukünftige Verkehrserzeugung des Plangebietes ergibt sich im umgebenden Straßennetz keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrsbelastung um aufgerundet 3 dB(A) bei gleichzeitigem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich der bestehenden Bebauung. Entsprechend den Kriterien der TA-Lärm sind damit keine Lärmschutzmaßnahmen diesbezüglich erforderlich.*

*Im Tages- und Nachtzeitraum ergeben sich im Umfeld unter Berücksichtigung der als Gewerbelärm zu wertenden Geräusche der Tiefgaragenzufahrt und weiterer Schallquellen der Betriebsanlage des Dienstleistungszentrums mit Arztpraxen mit Wohnnutzung ab dem dritten Vollgeschoss keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. deren Vorgaben für urbane Gebiete. Dies gilt somit auch für den alleinigen Betrieb der Tiefgarage. Lärmschutzmaßnahmen bezüglich Gewerbelärm sind daher weder für die Baumaßnahme Tiefgarage noch für das Dienstleistungszentrum erforderlich.*

*Bei Ausführung von entsprechenden Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von schallgedämmten Außenbauteilen innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Vermeidung von unzumutbaren Belastungen durch Verkehrslärm stehen dem weiteren Bebauungsplanverfahren keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen.“*

Nach zusätzlicher Prüfung von Baugenehmigungen zu Einzelhandelseinrichtungen im Umfeld wird Beeinträchtigungen durch Anlieferverkehr zu diesen

Betrieben auch hinsichtlich etwaiger Wohnungen im Plangebiet durch Auflagen zur zeitlichen Begrenzung begegnet.

## **6 Kampfmittelbelastung / Luftbildauswertung**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Untersuchung hinsichtlich Kampfmittelbelastung durchgeführt. Im Ergebnis lässt sich folgendes festhalten:

*„Die vorliegende Luftbildauswertung für das Projekt Sporgassenareal, I. Abschnitt in Bretten wurde zur Vorerkundung einer potenziellen Belastung durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, vorrangig Sprengbomben-Blindgänger, erstellt. Sie basiert auf der Auswertung historischer Luftbilder aus dem Zeitraum vom 05.09.1944 bis 09.07.1945 und liefert folgendes Ergebnis:*

*Die untersuchten Luftbilder liefern keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung des Untersuchungsgebiets durch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg.*

*Nach unserem jetzigen Kenntnisstand können die geplanten Erkundungs- und Bauarbeiten für das geplante Bauvorhaben ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.*

*Diese Aussagen können nicht als Garantie für die absolute Kampfmittelfreiheit des Untersuchungsgebiets gewertet werden. Sie beziehen sich ausschließlich auf das dargestellte Untersuchungsgebiet und gelten für den Zeitraum des beschriebenen Bauvorhabens.“*

Auf die weitergehenden Ausführungen der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, LBA Luftbildauswertung GmbH, Stuttgart, 19.06.2020 wird verwiesen.

## **7 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet soll aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage gemischt genutzt werden. Im Fokus liegt die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Dienstleistungszentrums mit Arztpraxen. Dennoch sollen auch flankierende, ergänzende und ortskerntypische Nutzungen sowie auch Wohnnutzungen ab dem 3. Vollgeschoss, grundsätzlich möglich sein, sodass sich die Festsetzung eines urbanen Gebietes anbietet.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da die hiervon ausgehenden Störeinflüsse nicht zu der gewünschten Gebietscharakteristik im zentralen innerstädtischen Bereich passen. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese ein erhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen können und dies wegen

der Zu- und Abfahrtsvorgänge die Leistungsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen könnte. Daneben entsprechen Tankstellen und die meist damit verbundenen Tankstellenshops nicht den Entwicklungszielen für das Plangebiet und weisen kein entsprechendes städtebauliches Erscheinungsbild auf. Zudem ist die Versorgung mit Tankstellen in Bretten ausreichend.

Werbeanlagen für Fremdwerbung sind im Plangebiet unzulässig, da Werbeanlagen eine besondere stadtbildprägende Wirkung zukommt und diese an diesem Standort im Stadtgebiet nicht gewünscht sind.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung Höhe der baulichen Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die Trauf-, First- und Gebäudehöhen festgelegt.

Der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) entspricht laut Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete 0,8. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der gewünschten städtebaulichen Struktur in diesem Bereich die zulässige Grundflächenzahl auf 1,0 erhöht. Dies entspricht einer Vollversiegelung des urbanen Gebietes, die bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans vorhanden ist. Mit den geplanten Hochbauten selbst, wird eine Grundflächenzahl von ca. 0,8 erreicht, was dem vorgenannten Orientierungswert entspricht. Durch enge Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Einhaltung dieser Vorgabe gewährleistet. Da die Gebäude rundherum öffentlich erreichbar sein sollen, sind eine Vielzahl von Wegeverbindungen zu berücksichtigen, die diesen Versiegelungsgrad auslösen. Die Überschreitung des Orientierungswertes ist aus städtebaulichen Gründen gewollt und schränkt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ein. Die Überschreitung wird lediglich durch die großen Platz- und Wegeflächen ausgelöst, was einer innerstädtischen Nutzung entspricht; der geplante öffentliche Platz bietet Aufenthaltsqualität, womit der Zugang zu städtischem Freiraum gegeben ist; Aufgrund der großen Abstände zu bestehenden Gebäuden werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt; aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsgrades entstehen durch die Planung keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

## **7.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Kubatur der Gebäude wird durch Trauf-, First- und Gebäudehöhen streng entsprechend dem architektonischen Entwurf geregelt. Dabei werden für Satteldächer und Flachdächer unterschiedliche Vorgaben gemacht, was gewährleistet, dass das gewünschte städtebauliche Bild auch so umgesetzt wird. Die untere Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen wird durch eine absolute Höhenangabe festgesetzt (179,20 m üNN).



## **7.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, was der gewünschten städtebaulichen Struktur entspricht.

Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden überbaubare Grundstücksflächen mittels Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen definieren in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Gebäude sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. In Teilen werden unterschiedliche Baugrenzen definiert, die erst ab dem zweiten Vollgeschoss gelten. Dies ermöglicht im westlichen Bereich die Ausbildung eines auskragenden Gebäudeteils. Im zentralen Bereich dient dies der Schaffung eines Durchganges in den Innenhof.

Als fußläufige Verbindung vom geplanten Gebäude zum Panoramaweg soll ein barrierefreier Weg als Steg realisiert werden. Die Baugrenze hierfür definiert den zulässigen Bereich. Eingriffe in die bestehende Böschung entstehen hierdurch nicht.

Im Westen und Norden des Gebietes werden relativ große Stützmauern zur Abfangung des Geländes notwendig. Diese werden gezielt an den entsprechenden Stellen bis zu einer Höhe von 3,5 m zugelassen, da diese von städtebaulicher Relevanz sind.

Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage realisieren zu können, muss nahezu der gesamte Geltungsbereich unterbaut werden. Dies tritt städtebaulich nicht in Erscheinung; die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die Tiefgarage, der Tiefgaragenausbau wird durch die Festsetzungen jedoch ansonsten nicht berührt.

## **7.5 Stellplätze, Carports und Garagen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den ruhenden Verkehr weniger stadtbildprägend zu organisieren. Daher sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze sowie die öffentlichen Stellplätze weitestgehend in einer Tiefgarage unterzubringen. Dadurch kann eine innerstädtische Fläche einer der Lage entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Zudem dient es der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung und Qualität - insbesondere östlich des neuen Dienstleistungs- und Gesundheitszentrums mit Gestaltung eines neuen von Stellplätzen freigehaltenen innerstädtischen Platzes - und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

## **7.6 Nebenanlagen**

Der Bereich des urbanen Gebietes sowie der öffentlichen Platzfläche soll klar strukturiert und nicht durch Nebengebäude eingeschränkt werden.

Ausgenommen hiervon sind lediglich zwingend notwendige Anlagen, die der gewünschten Nutzung entsprechen.

## **7.7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Teilweise werden bestehende Straßenverkehrsflächen der Sporgasse in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies dient der Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebietes.

Im Osten des Plangebietes wird ein neuer städtischer Platz geplant. Dieser soll eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität besitzen, weswegen er gänzlich von motorisiertem Verkehr freigehalten wird.

## **7.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Versorgung des Plangebietes muss durch den Neubau einer Trafostation sichergestellt werden. Da diese sowohl aus städtebaulicher als auch architektonischer Sicht von der öffentlichen Platzfläche abgewendet am besten situiert ist, wird diese im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

## **7.9 Flächen und Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.9.1 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers**

Das Wasserhaushaltsgesetz beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um die Voraussetzungen hierfür herzustellen wird gefordert, diese gesetzlichen Bestimmungen umzusetzen und das Niederschlagswasser getrennt abzuführen. Eine umfassende Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

### **7.9.2 Außenbeleuchtung**

Die Festsetzung dient dem Schutz von Insekten.

## **7.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrung**

Die Festsetzungen dienen dem passiven Schallschutz entsprechend den Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung.

## **7.11 Höhenlage**

Die Festsetzung dient der höhenmäßigen Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen in diesem Bereich. Die Verbesserung der fußläufigen Erschließung (siehe hierzu auch nachfolgend unter Ziffer 7.12.1) beinhaltet auch die Errichtung eines Fußgängersteiges, der die geplanten Gebäude direkt mit dem Panoramaweg verbindet. Um die Eingriffe in die bestehende Böschung zu minimieren, werden diese nur im Bereich der Widerlager des Steges zugelassen.

## **7.12 Grünordnerische Festsetzungen**

### **7.12.1 Öffentliche Grünfläche**

Der Bereich der bestehenden Böschung soll soweit als möglich gesichert werden, da dieser z. B. für Bienen sehr hochwertig ist. Das städtebauliche Konzept beinhaltet jedoch auch die Verbesserung der fußläufigen Erschließung der umgebenden Bereiche und vor allem in Richtung Promenadenweg. Hierzu soll eine Freitreppe errichtet werden, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche zugelassen wird. Um die Auswirkungen jedoch einzuschränken, werden Höchstmaße vorgegeben.

### **7.12.2 Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / Minimierungsmaßnahmen**

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dem Schutz von Natur und Landschaft sowie der Umsetzung der Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz.

### **7.12.3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote**

Die Pflanzbindung dient dem Schutz der bestehenden Gehölze im Böschungsbereich.

Die festgesetzte Dachbegrünung dient sowohl als gestalterisches Element als auch dem Klimaschutz. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert beispielsweise Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

## 8 Flächenspiegel, Planverwirklichung und Kostenschätzung

### 8.1 Flächenspiegel

Bezeichnung	Flächenanteil in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Urbanes Gebiet	1.688	45
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	136	4
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	1.282	34
Öffentliche Grünfläche	682	17
<b>Summe</b>	<b>3.788</b>	<b>100</b>

## II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

### 9 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 zu steuern. Es ist das Ziel, moderne und individuelle Architektur zu ermöglichen und dennoch eine geordnete gestalterische Entwicklung sicherzustellen.

#### 9.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Altstadtsatzung der Stadt Bretten sowie den städtebaulichen Zielen, die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und des Vergabeverfahrens für das Plangebiet ausgearbeitet wurden.

Die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der Sicherstellung eines harmonischen Gesamtbildes. Ziel ist dabei insbesondere ein harmonisches Einfügen in die Stadtkernlage zu sichern.



## 9.2 Einfriedigungen, Hecken, Sichtschutzwände, Gestaltung der Außenanlagen

Der gesamte Bereich soll offen und für die Öffentlichkeit zugänglich gestaltet werden. Aus diesem Grund werden Einfriedigungen ausgeschlossen.

Da Stützmauern und Absturzsicherungen aufgrund der topographischen Situation notwendig sein können, werden diese bis zu einer bestimmten Höhe zugelassen. Die Höhenbeschränkung ermöglicht es, Blickbeziehungen zu wahren.

---

### Teil B: Umweltbelange

---

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt. Die Innenentwicklung wird durch den Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

Es werden ökologische Festsetzungen getroffen, die den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima zu Gute kommen wie:

- die Baufeldräumung von Oktober bis Ende Februar,
- der Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode,
- die insektenfreundliche Beleuchtung,
- die Pflanzenerhalt im Bereich der öffentlichen Grünflächen,
- die Verpflichtung auf Flachdächern, eine Dachbegrünung vorzusehen.

## **1 Schutzgut Boden und Fläche**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet entspricht dem der bestehenden Nutzung. Negative Auswirkungen über das bestehende Maß sind nicht zu erwarten.

## **2 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt in der Schutzzone III/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.

Aufgrund der bereits bestehenden vollflächigen Versiegelung des Plangebietes werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

## **3 Schutzgut Klima / Luft**

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

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist hinsichtlich der Schutzgüter Luft und Klima aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden Nutzung vorhanden. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand ist nicht von erheblichen negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## **4 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild**

Die lokale Veränderung des Ortsbildes ist positiv zu sehen. Insgesamt erreicht das Konzept eine mit dem angrenzenden Bestand harmonisierende Nachverdichtung, die den innerstädtischen Charakter durch die Prägung von unterschiedlichen Nutzungen widerspiegelt und somit zu einer positiven Entwicklung der Kernstadt Bretten beiträgt.

## **5 Schutzgut Mensch / Erholung**

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ

auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Durch den neugeplanten öffentlichen Platz, entsteht eine qualitativ hochwertige Fläche mit Aufenthalts-, Freizeit- und Erholungsfunktion im Stadtkern.

Zudem liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmimmissionen. Im Bebauungsplan sind entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, um vor unzumutbaren Lärmeinflüssen zu schützen.

## **6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturdenkmale, sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale betroffen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **7 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, Waldschutzgebiet), FFH-Gebiete, Biotope und Naturdenkmale vorhanden.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Artenschutzvorgaben der FFH-Richtlinie und der EU-Vogelschutzrichtlinie wurde vom Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Elke Wonnenberg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für das Gebiet durchgeführt. Die Prüfung ergab, dass unter Einhaltung aufgeführter Maßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Im Bebauungsplan wird deshalb unter den textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass das Entfernen der Gehölze außerhalb der Vegetationsperiode vorzunehmen und insektenfreundliche Beleuchtung anzubringen ist.

Die Eingriffe in die bestehende Böschung werden soweit als möglich geringgehalten (begrenzte Größe der geplanten Trafostation; Beschränkung des Bereiches für die Realisierung des Steges; maximale Breite für eine Treppenanlage), sodass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen als gering eingestuft werden können.

## **8 Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Erheblich negative Auswirkungen sind hierbei nicht zu erwarten.

Büro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart und Stadtbauamt, Bretten.

Aufgestellt: 26.06.2023