Öffentliche Bekanntmachung

Zweite Änderung des Bebauungsplanes „Im Brückle“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten;

Reduzierung des Geltungsbereiches der zweiten Planänderung/Änderungsbeschluss

Billigung des neuen (modifizierten) vorläufigen Entwurfes zur zweiten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Reduzierung des Geltungsbereiches der zweiten Planänderung u.a.
Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner Sitzung vom 22.01.2013 die Reduzierung des Geltungsbereiches der zweiten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Grundstücke Flst.Nrn. 3063, 3066/2, 3067, 3067/1, 3067/2, 3069, 3069/1, 3072, 3072/1, 3073, 3077/2, 3078 und 3093/1 werden aus dem Geltungsbereich der zweiten Planänderung herausgenommen. Für den Geltungsbereich ist der abgedruckte neue (modifizierte) vorläufige Entwurf maßgebend.

Billigung des neuen (modifizierten) vorläufigen Entwurfes zur zweiten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
In seiner Sitzung vom 22.01.2013 hat der Gemeinderat den neuen (modifizierten) vorläufigen Entwurf zur zweiten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung gebilligt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO
Unterrichtung/Informationen über die bzw. Darstellung der Ziele und Zwecke der zweiten Planänderung u.a.

Bebauungsplanänderung:

Grund der 2. Änderung des Bebauungsplanes
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits im Jahr 1971 ein Bebauungsplan beschlossen. In diesem wurde ein Gewerbegebiet für Gewerbe- und Handwerksbetriebe ausgewiesen, die durch ihre Emissionen die Nutzungen im südlich angrenzenden Wohngebiet und im Bereich des nördlich gelegenen Krankenhauses nicht beeinträchtigen durften. Durch die 1. Änderung des Planes im Jahr 2000 erfolgte eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Plangebietes. In erster Linie wurden im Rahmen der Änderung verschiedene Straßenbaumaßnahmen an den Gebietsrändern bzw. im östlichen Teil des Plangebietes realisiert. Zudem wurden zum Schutz des südlich angrenzenden bestehenden Wohngebietes „Beim St. Johannes Kirchle, Im Steiner Pfad“ Teile des Gewerbegebietes in ihrer Nutzung eingeschränkt und ein Pflanzgebot als Puffer ausgebildet bzw. die bestehende private Grünfläche erweitert und bauplanungsrechtlich definiert. Auf der Fläche südlich der Straße „Im Brückle“ befand sich ein Standort eines mittelständischen Unternehmens. Aufgrund der sich abzeichnenden Aufgabe des Standortes durch das Unternehmen erfolgten im Jahr 1997 die Aufnahme des Areals in das aktuelle Landessanierungsprogramm und im Rahmen dessen der Rückbau der Gebäudesubstanz sowie die Sanierung des Bodens von Altlasten. Daher hat sich im Planänderungsgebiet und auch darum ab dem Jahr 2000 die städte-bauliche Situation deutlich verändert, so dass dadurch eine Neuordnung des Areals erforderlich ist. So wurde durch die Beseitigung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet die Ausweisung des Wohngebiets „Im Steiner Pfad“ ermöglicht, das ab dem Jahr 2006 westlich des Plangebietes mit vorrangig zweigeschossigen, freistehenden Einzel- und Doppelhäusern entstand. Im Jahr 2009 wurde in der östlichen Ecke des Plangebietes eine Kindertagesstätte errichtet. Im Rahmen der Konversion von Gewerbeflächen ist es ein vorrangiges Ziel der Brettener Stadtentwicklung diese brachliegende und untergenutzte Fläche zu reaktivieren bzw. sie einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Zuge dessen wird nun die Entwicklung des Areals südlich der Straße „Im Brückle“ teilweise mit Wohnnutzungen und teilweise mit Mischformen aus Wohnen und Arbeiten in einer der stadträumlichen Situation angepassten Verdichtung und städtebaulichen Konfiguration angestrebt. Zudem wird die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte private Grünfläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese kleine Parkanlage dient sowohl den Bewohnern der bestehenden Wohnquartiere „Im Steiner Pfad“ und „Beim St. Johannes Kirchle, Im Steiner Pfad“ als auch den neuen Wohnnutzungen als quartiersübergreifende Erholungsfläche. Durch Umbaumaßnahmen im Straßenraum der Straße „Im Brückle“ werden auch stadtgestalterisch Aufwertungsmaßnahmen vorgenommen, die zu einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers führen werden. Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist die städtebauliche Neuordnung und stadträumliche Aufwertung eines ehemaligen Gewerbegebietes, welches sich aufgrund der Sanierung von planinternen Teilflächen und der Entstehung des 1. Abschnittes des Wohngebietes „Im Steiner Pfad“ westlich des Plangebietes in einer veränderten städtebaulichen Situation befindet. Im Rahmen der Förderung der Innenentwicklung und der Umsetzung der im Rahmen der Städtebauförderung formulierten Zielsetzungen werden hier neue Nutzungen angesiedelt.

Städtebauliche Konzeption
Das Planänderungsgebiet südlich der Straße „Im Brückle“ soll aufgrund der veränderten städte-baulichen Situation, die durch die Sanierung der darin liegenden Flächen sowie der Realisierung des sich im Westen anschließenden Wohngebietes „Im Steiner Pfad“ entstanden ist, städtebaulich neu geordnet werden. Im Gebiet werden neue, urbane Wohnformen ebenso entwickelt wie Mischformen aus Wohnen und Arbeiten. Der bestehende Kindergarten und der bereits realisierte Grünzug „St. Johann“ werden in ihrer Nutzung dauerhaft festgesetzt. Ziel ist die Aufwertung des Gesamtareals „Im Brückle“ sowie die Schaffung einer neuen, attraktiven Eingangssituation zum 1. Abschnitt des Wohngebietes „Im Steiner Pfad“. Auf dem Areal südlich der Straße „Im Brückle“ sollen zweieinhalb- bis viergeschossige Wohnformen in Form von Mehrfamilien-, Stadt- und Reihenhäusern entwickelt werden, wie sie aufgrund der topographischen Situation und in dieser innenstadtnahen Lage sinnvoll und wünschenswert sind. Entsprechend der Nachfragen von verschiedenen Investoren besteht in Bretten auch ein entsprechender Bedarf. Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes mit einer Entfernung von rund 500 Metern zum Einzelhandelsstandort Kraichgau-Zentrum und den Stadtbahnhaltestellen „Stadtmitte“ und „Rechberg“ einerseits, dem Bezug zum Außenbereich und dem nahen Grünzug „St. Johann“ andererseits, besteht im Planänderungsgebiet eine gute Ausgangslage für die Entwicklung von Wohnnutzungen sowie von Mischformen aus Wohnen und Arbeiten. Aufgrund der besseren Nutzbarkeit, der Emissionen der noch vorhandenen Gewerbebetriebe, insbesondere im westlichen Teil der noch verbleibenden gewerblichen Baufläche nördlich der Straße „Im Brückle“ und der das Gebiet im Osten tangierenden Bahnlinie Mühlacker – Bretten – Bruchsal wurde die Ausrichtung der Baufenster südlich der Straße „Im Brückle“ so gewählt, dass sich die Freiräume der Wohngebäude zu einem großen Teil nach Westen orientieren. Nach Osten zum „St.-Johannes-Weg“ sowie zur Straße „Im Brückle“ werden Raumkanten ausgebildet. Die Blockrandbebebauung im WA1 soll der Unterbringung von Mehrfamilienhäusern dienen, wobei insbesondere der Bebauung entlang des St.-Johannes-Weges eine Lärmschutzfunktion zukommt. Im weiteren Verlauf wird die Entwicklung von verdichteten Wohnformen wie Stadthäusern angestrebt (WA2). Aufgrund der innerstädtischen Lage, des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung ist in diesem Bereich auch eine Abweichung von den gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geplant. Das Areal steigt von Osten nach Westen über eine Länge von 200 m um ca. 6 m an. Aufgrund der Lage an der Bahnlinie und der sanften Hanglage wurde eine entsprechende Höhenstaffelung der Gebäude von einer Viergeschossigkeit im Osten bis hin zu einer zweigeschossigen Bauweise im Westen entwickelt. Entsprechend des Trennungsgrundsatzes zwischen den einzelnen Baugebietstypen, aber auch aufgrund des städtebaulichen Ansatzes, auch Mischformen aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln, wird im westlichen Bereich das Areals südlich der Straße „Im Brückle“ ein Mischgebiet festgesetzt. Auch hier sollen die Erholungs- und Freiflächen nach Westen und Süden und zudem die gewerblichen Nutzungen zur Straße „Im Brückle“ orientiert werden. Im Zuge des schonenden Umgangs mit Grund und Boden soll der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken, insbesondere durch Wege, Nebenanlagen und Stellplätze so gering wie möglich gehalten werden.

Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet soll im Bereich südlich der Straße „Im Brückle“ vornehmlich dem Wohnen und der Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten dienen. Im östlichen Bereich wird daher Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Anpassung des Gebietscharakters an den Charakter der südlich und westlich angrenzenden bestehenden Wohngebiete „Beim St. Johannes Kirchle, Im Steiner Pfad“ und „Im Steiner Pfad, 1. Abschnitt“ und der vergleichsweise geringen Fläche werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im westlichen Bereich wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Auch hier sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, soweit sie nach BauNVO in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig. Beide Nutzungen sind im WA und MI zugunsten einer verträglichen Nachbarschaft zum Bestand bzw. des erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeschlossen. Sie müssten zur Sicherung ihrer Existenzgrundlage auch Kundschaft außerhalb des Plangebiets generieren, was insbesondere aufgrund der durch die Anlegung eines Parkierungsstreifens reduzierten Dimensionierung der Erschließungsstraße, die auch die einzige Zufahrt zum jüngst entwickelten Wohngebiet „Im Steiner Pfad“ darstellt, aber auch aufgrund der betrieblichen Erfordernisse zu einer starken Beeinträchtigung der anderen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen, führen würde. Der bereits bestehende Kindergarten wird in seiner Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt, um den Standort dauerhaft für diese Nutzung zu sichern. Außerdem sind im Mischgebiet in Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, Teil I und II mit den Themen Einzelhandel und Vergnügungsstätten, Einzelhandelnutzungen und Vergnügungsstätten, soweit sie nach BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig. Eine Einzelhandelsversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Brettener Sortimentsliste übernimmt aktuell im Planänderungsgebiet das Kraichgau-Zentrum, das sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 500 Metern aus der Mitte des Planänderungsgebietes befindet. In diesem Bereich sollen sich zwar gemäß den Festlegungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Bretten zum Thema Einzelhandel zukünftig vorwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente entwickeln, dabei wird aber die bestehende Nutzung in ihrem Bestand zuzüglich einem geringen Entwicklungspotenzial festgeschrieben werden.
Zur Steigerung der Standortattraktivität können im Mischgebiet im Planänderungsgebiet ausnahmsweise Werksverkäufe auf einer untergeordneten Fläche zum Hauptbetrieb zugelassen werden. Besonders schützenswert ist auf der geplanten Mischbaufläche zudem die Wohnfunktion. Aus den genannten Gründen wird zum Erhalt und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches und basierend auf dem Entwicklungskonzept der Stadt Bretten der in einem Mischgebiet generell zulässige Einzelhandel ausgeschlossen. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Bretten zum Thema Vergnügungsstätten wurden für die Stadt Bretten Zonen definiert, in denen sich zukünftig vorrangig Vergnügungsstätten ansiedeln können, um die in der Regel, insbesondere durch Spielhallen und Wettbüros, hervorgerufenen städtebaulichen und stadtsoziologischen Konflikte zu minimieren. Diese befinden sich in der Brettener Kernstadt, im Bereich der Fußgängerzone (Melanchthonstraße). In den peripheren Lagen ist es, insbesondere in den von Mischnutzungen geprägten Baugebieten, wie im Planänderungsgebiet, ein wesentliches Stadtentwicklungsziel, die geplanten Wohn- und gewerblichen Nutzungen zu schützen. In Bretten gibt es vergleichsweise wenige Flächen mit dieser baugebietstypischen Prägung. Ihr Charakter ist in jedem Fall schützenswert. Im Hinblick auf die im Gebiet zukünftig vorherrschenden Wohnnutzungen sind Vergnügungsstätten vollständig auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung
Auf dem Areal südlich der Straße „Im Brückle“, ausgenommen der Fläche für Gemeinbedarf, sollen zwei- bis viergeschossige Gebäude Dienstleistungen, Gewerbe- und Wohnnutzungen dienen. Mit einer GRZ von 0,4 - 0,6 und einer GFZ von 1,2 - 1,6 wird eine differenzierte bauliche Dichte in den verschiedenen Bereichen dieses Teils des Plangebietes angestrebt. Im WA 1 kommt insbesondere der Bebauung entlang des St.-Johannes-Weges eine Lärmschutzfunktion zu. Diese Pufferfunktion gegenüber den Lärmemissionen der Bahn und die besondere städtebauliche Lage am niedrigsten Punkt des Plangebiets erfordert aus städtebaulicher Sicht eine Abweichung von den in § 17 BauNO festgesetzten Grenzen und die Realisierung eines viergeschossigen Gebäuderiegels. Aufgrund der innerstädtischen Lage, des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung ist im WA 2 eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung geplant. Angestrebt wird hier die Realisierung von Stadthäusern mit zwei Geschossen und einem Staffelgeschoß mit kompakten Grundrissen und vergleichsweise geringen Gartenanteilen, so dass eine GRZ von 0,5 erforderlich ist. Im westlichen Bereich sind zwingend zweigeschossige Mischnutzungen aus Wohnen und Arbeiten zu entwickeln (MI), um im gesamten Areal südlich der Straße „Im Brückle“ die Gesamtkonzeption zur Höhenentwicklung durchgängig umzusetzen. Beide Überschreitungen von GRZ und GFZ werden aus städtebaulicher Sicht dadurch kompensiert, dass sich unmittelbar südlich an die festgesetzten Wohnbauflächen die öffentliche Parkanlage „St. Johann“ anschließt, die für die Bewohner eine zusätzliche Freiraum- und Erholungsfläche darstellt. Sonstige öffentliche Belange stehen diesen Überschreitungen nicht entgegen.

Örtliche Bauvorschriften:
Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO Baden-Württemberg erlassen. Diese dienen der Einbindung der neu zu entwickelnden Wohn- und Mischnutzungen in die südlich und westlich angrenzende bauliche Struktur der bestehenden Wohngebiete.
Aufgrund der topographischen Situation und der innenstadtnahen Lage am Fuße des Wohngebietes „Steiner Pfad I“ sind es vor allem die Höhe und Gestaltung der Gebäude, die Dachformen und -farben, die das Erscheinungsbild des Baugebietes in der Landschaft bestimmen. Dem entsprechend werden Aussagen zu Dachformen sowie Farben der Dachdeckungsmaterialien getroffen. Angestrebt werden eine dem städtischen Kontext angemessene Formensprache und eine hohe gestalterische Qualität. Angestrebte Gestaltsprache im Planänderungsgebiet ist eine städtische, moderne Architektur, die aufgrund des städtischen Kontextes und der Lage sowohl durch die Raumkanten entlang der Straße „Im Brückle“ als auch durch die Dachlandschaft bestimmt wird. Aus diesem Grund werden im Planänderungsgebiet neben den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien ausschließlich flach geneigte Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Zur Verbesserung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes sind Dächer bis 7 ° Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für steilere Dächer entfällt aufgrund der höheren technischen Anforderungen diese Festsetzung. Die Festsetzung von Staffelgeschossen im WA 2 und Ausrichtung des erforderlichen Rücksprungs nach Westen, dient dem Ziel, eine aus städtebaulicher Sicht im Erscheinungsbild wünschendwerte Dreigeschossigkeit zu erreichen, dabei die im WA zulässige Geschoßflächenzahl jedoch nicht zu überschreiten und aus Gründen des Lärmschutz auch hier den schutzbedürftigen Aufenthaltsbereich (Terrassen) nach Osten zu orientieren.

Voraussichtliche Auswirkungen der zweiten Planänderung u.a.

Umweltbelange/Auswirkungen der Planänderung
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Die Anwendung der Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich und wird somit nicht durchgeführt. Die Bebauungsplanänderung enthält dennoch Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Es dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsbestände wird als spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - saP - bezeichnet. Das Büro Elke Ukas Landschaftsarchitekten, Karlsruhe, hat die artenschutzrechtliche Untersuchung für die geplante Bebauungsplanänderung vorgenommen und einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet.

Bodenbelastungen/Schädliche Bodenveränderungen
Das Planänderungsgebiet besteht größtenteils aus einer leer geräumten Gewerbebrache südlich der Straße „Im Brückle“. Im Jahr 1997 erfolgte die Aufnahme des Areals in das aktuelle Landessanierungsprogramm und im Rahmen dessen fand der Rückbau der Gebäudesubstanz eines mittel-ständischen Unternehmens sowie die Sanierung des Bodens von Altlasten statt. Im Planänderungsgebiet befinden sich keine Altstandorte.

Auswirkungen auf den Menschen
Es erfolgt eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung eines Quartiers, welches sich in fuß-läufiger Entfernung zur Innenstadt befindet. Auf kurzem Wege lassen sich u.a. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, das Einkaufszentrum „Kraichgau-Zentrum“ sowie verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen erreichen. Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie und den vorhandenen Gewerbebetrieben nördlich der Straße „Im Brückle“ bestehen im Planänderungsgebiet Lärmemissionen. Zum einen wurde jedoch durch die städtebaulichen Konzeption, insbesondere durch die Ausbildung einer Blockrandstruktur im WA 1, wobei insbesondere der Bebauung entlang des St.-Johannes-Weges eine Lärmschutzfunktion zukommt, und einer ost-west-orientierten Zeilenbebauung im WA 2 auch unter Aspekten des Lärmschutzes eine Planung mit den geringst möglichen negativen Auswirkungen auf den Menschen erarbeitet. Durch die Optimierung und Anpassung der Konzeption, entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, insbesondere durch die Anordnung der Baufenster, die Festsetzung bestimmter Baulinien als aktive Lärmschutzmaßnahmen und der Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wie den Einbau von Schallschutzfenstern wurden die möglichen Lärmbelastungen weiter reduziert. Insgesamt erfolgt durch die Wiedernutzung einer Brachfläche verbunden mit den grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Parkanlage, Straßenbegleitgrün) eine Neuordnung und Aufwertung eines innerstädtischen Quartiers. Der in seinem Fortbestand gesicherte Park trägt zum Wohlbefinden bei und übernimmt wichtige Erholungs- und Freizeitfunktionen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Pflanzen
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Biotope. Er ist nicht Bestandteil von FFH-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten, Naturparkausweisungen und verfügt nicht über Naturdenkmalausweisungen. Seltene Pflanzen sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden. Die bestehende Parkanlage wird als öffentliche Grünfläche in ihrem Bestand gesichert und übernimmt wichtige ökologische Funktionen. Hinzu kommen Neupflanzungen durch z.B. Straßenbegleitgrün, Hausgärten, sodass sich neue Biotope entwickeln und ein durchgrüntes Quartier entsteht. Mit der Festsetzung des westlichen Böschungsbereichs südlich der Straße „Im Brückle“ als öffentliche Grünfläche kann eine im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim dargestellte Grünfläche in einen verbindlichen Bauleitplan übernommen und realisiert werden.

Tiere und artenschutzrechtliche Beurteilung

Vom Büro Ukas wurden aufgrund der Lage des Gebietes und der Biotoptypen die Tierarten Fledermäuse, Reptilien, Vögel und Schmetterlinge untersucht und abgehandelt. Der Untersuchungszeitraum war von April bis Juli 2012. Die Untersuchung erfolgte für den gesamten rechtsgültigen Bebauungsplan „Im Brückle“, also für die Bereiche nördlich und südlich der gleichnamigen Straße, auch wenn diese Bebauungsplanänderung nur den Bereich südlich der Straße umfasst. Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans wurden 4 Fledermausarten festgestellt. Dies sind namentlich die Kleine Bartfledermaus, der Große Abendsegler, die Zwergfledermaus und das Graue Langohr. Sie nutzen das Gebiet als Jagdhabitat und die Verkleidung der nördlich der Straße „Im Brückle“ (außerhalb des Planänderungsgebiets) bestehenden Gewerbehallen als Unterschlupf. Bei der Artengruppe Reptilien wurde das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen. Diese befanden sich sowohl außerhalb des Planänderungsgebiets als auch im Areal südlich der Straße „Im Brückle“ an der Böschung entlang des Fuß- und Radweges sowie in den Steinquadern des Wasser-Auffangbeckens, welches zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steiner Pfad“ gehört. Im Untersuchungszeitraum wurden 24 Vogelarten und 4 Überfliegungsgäste im gesamten Bebauungsplangebiet „Im Brückle“ festgestellt. 4 Arten davon, namentlich die Dorngrasmücke, der Gartenrotschwanz, der Girlitz und der Haussperling, stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg. Es ist davon auszugehen, dass viele Arten im Gebiet regelmäßig brüten und es als Nahrungshabitat nutzen. Bei den Schmetterlingen wurden im Untersuchungsgebiet von den 12 aufgeführten FFH Anhang IV Arten von Baden-Württemberg keine nachgewiesen. Von den nachgewiesenen 35 Schmetterlingsarten stehen jedoch 8 auf der Vorwarnliste der Roten-Liste Baden-Württemberg und 7 Arten sind besonders geschützt. Für den Kurzschwänzigen Bläuling trägt das Land Baden-Württemberg eine besondere Verantwortung. Die meisten Schmetterlinge wurden auf der Ruderalfläche nachgewiesen. Die Betroffenheitsuntersuchungen für die o.g. Tierarten ergab, dass die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt sind, sofern Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Bewahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität umgesetzt werden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

- Schutz von Zauneidechsen
  Zum Erhalt der Zauneidechsen-Population sind die Böschung und ein kleiner Bereich der Ruderalvegetation auf einer Breite von insgesamt 8 Metern entlang des Fußweges im Westen des Planänderungsgebietes zu erhalten. Durch das Aufstellen eines Amphibienzaunes über die gesamte Länge ist zu gewährleisten, dass die Tiere während der Bauphase nicht in das „offen gewordene Gelände“ weiter wandern. Weiter ist durch geeignete Kennzeichnung auszuschließen, dass dieses Areal von Baufahrzeugen befahren wird.
- Erhalt des Zauneidechsenhabitats
  Zum Erhalt des Lebensraumes ist bei der Pflege (extensive Mahd) der Boden der Böschung punktuell an einigen Stellen (ca. 5 bis 6) anzuschneiden, um offene Bereiche zu erhalten. Die Stellen (bis ca. ½ Meter) sollten direkt vor Ort in Bereiche ausgewählt werden, die von vornherein möglichst niedrigwüchsig sind. Die jeweilige Mahd sollte immer auf einer halben Fläche stattfinden, um weiterhin Schutzflächen für die Tiere zu erhalten. Eine andere Schutzmöglichkeit wäre auch in diesem Bereich Bodendekkerrosen (auch in Gruppen) zu pflanzen, dann könnte die Mahd auf der gesamten Fläche erfolgen.
- Verlängerung eines Grünflächenzuges
  Ein im Süden bestehender und im Flächennutzungsplan ausgewiesener Grünzug kann durch die Maßnahme „Zum Schutz der Zauneidechse“ fortgesetzt werden. Es ist allerdings darauf zu achten, dass nur 3-4 mittelgroße Bäume in diesem Bereich gepflanzt werden sollten (wegen der Beschattung) und Sträucher nur parallel zum Fußweg.
- Schaffung neuer Habitatelemente
  In der Parkanlage sind im westlichen Bereich der Hangkante an sonnenexponierten Stellen 3 Eiablageplätze für die Zauneidechse in Form von kleinen Sandhaufen (Größe ca. ½ Meter) anzulegen. In diesen Bereichen sollte auch Totholz (dickere Äste) zum Sonnen ausgelegt werden. Zum Schutz dieser Habitatelemente sind Bodendeckerrosen davor zu pflanzen.
- Erhalt von angrenzenden Hohlbäumen
  Bäume mit Asthohlen dienen als Nistmöglichkeiten für Vögel sowie als Ruhestätte für Fledermäuse. Es sind meistens alte Obstbäume und Walnussbäume wie sie am Rande der
  Feldwege, außerhalb des Bebauungsplans zu finden sind. Sie sind bei eventuellem Bauvorhaben in diesem Areal zu schützen.
- Erhalt von Ruhestätten der Fledermäuse
  Die Verkleidungen der Gewerbehallen in unmittelbarer Nähe des Planänderungsgebiets dienen der Zwergfledermaus als Ruhehabitat, deshalb wird eine vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 („CEF-Maßnahme“) vorgeschlagen. Dazu sind Ruhestätten in Form von Fledermauskästen (3 Universal Kästen Typ 2 F, z.B. von Fa. Schwegler) anzubringen. Die Fledermauskästen sind dann vor Beginn der Bauarbeiten im räumlichen Zusammenhang nördlich der Straße „Im Brückle“ aufzuhängen. Die Standorte sind von einem Experten auszuwählen.
- Nahrungsangebot für Schmetterlinge
  Gegen den Verlust des reichhaltigen Blütenangebots auf der Ruderalfläche ist in der bestehenden Parkanlage in sonnigen Lagen insgesamt eine Fläche von wenigstens 400 m² mit kräuterreichem Saatgut (südwestdeutscher Herkunft) anzulegen und extensiv zu pflegen.
- Gehölzentfernung außerhalb der Vegetationsperiode
  Sollten Gehölze für das Bauvorhaben im Hangbereich entfernt werden müssen, ist dies außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden. Entsprechend der gesetzlichen Regelung gemäß § 43 Abs. 2 LNatSchG dürfen Hecken, Bäume und Gebüsche nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September gefällt, gerodet oder auf andere Weise zerstört, abgeschnitten oder erheblich beeinträchtigt werden.

Empfehlung:

- Fledermausschutz am Gebäude

Bei einer Sanierung des Gebäudes an der Bahnlinie (VHS-Gebäude außerhalb des Planänderungsgebiets), könnte in Teilbereichen eine Holzverschalung gewählt werden, um Fledermäusen einen Unterschlupf zu gewähren. Günstig wäre ein Rauputz und darüber Holz aus einer umweltverträglichen Behandlung. Ebenso könnte bei der Umsetzung des Bauvorhabens eine Holzverschalung berücksichtigt werden sowie Bausätze für den Wandeinbau wie sie z.B. bei der Fa. Schwegler in verschiedenen Varianten angeboten werden. Weitere Möglichkeiten wären künstliche Fledermausquartiere zur Anbringung an der Fassade oder zum Einbau in die Fassade.

- Ökologische Baubegleitung

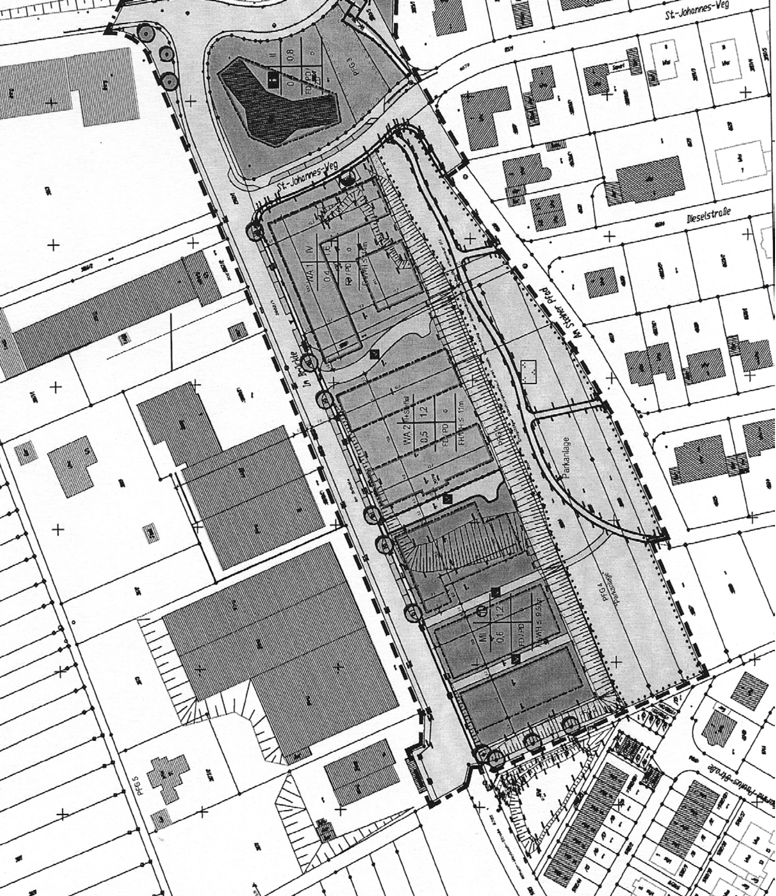
Es wird empfohlen eine ökologische Baubegleitung vor Ort einzuschalten, die die Detailausführungen überwacht bzw. dafür Sorge trägt, dass die aufgeführten Maßnahmen eingehalten werden.

Auswirkungen auf den Boden
Durch die Bebauung und die Anlage von Zufahrtsstraßen und Wegen wird Boden versiegelt. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion insbesondere bezüglich seiner Versickerungsfähigkeit und Grundwasseranreicherung ist in Anbetracht der Größe des Gebietes und des verbleibenden Freiflächenanteils hinnehmbar.

Auswirkungen auf Wasser, Klima, Luft Erneuerbare Energien
Das Planänderungsgebiet und darüber hinaus der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Brückle“ liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotter Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992, es gelten die erlassenen Bestimmungen und Auflagen. Bei Berücksichtigung dieser erfolgt keine Beeinträchtigung des o.g. Schutzgebiets. Aufgrund der Festsetzungen von Pflanzgeboten, Straßenbegleitgrün, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten sowie Zisternen erfolgt eine Durchgrünung des Gebietes und es werden positive Effekte für die Luftqualität, das Kleinklima und den Wasserhaushalt geschaffen. Die vorhandene Parkanlage übernimmt wichtige ökologische Funktionen auch für angrenzende Siedlungsbereiche - deren Bestandssicherung gewährleistet eine nachhaltige positive Wirkung. Eine Belastung der Luft durch das Baugebiet ist in dem Maße zu erwarten wie dies bei innerstädtischen Strukturen üblich ist. Die zulässigen Dachformen erlauben die Nutzung der Solarenergie.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Es erfolgt eine städtebauliche Ordnung und Aufwertung eines innerstädtischen Quartiers sowie dessen Einbindung in die Umgebungsbebauung. Im Planänderungsgebiet wird es durch Gestaltungsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenraum zu einer Verbesserung des Ortsbildes kommen.

Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter werden nicht beeinträchtigt, da sich im Gebiet weder Kulturdenkmale noch archäologische Denkmale befinden.

Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme
Im Rahmen des Verfahrens zur zweiten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bau-vorschriften hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit bzw. Gelegenheit, sich zu den Zielen und Zwecken der Planänderung u.a. zu äußern und diese zu erörtern. Ferner ist Gelegenheit gegeben, Einsicht in den gebilligten vorläufigen Entwurf zur zweiten Änderung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu nehmen.
Die Möglichkeit/Gelegenheit zur Äußerung, Erörterung und Einsichtnahme besteht in der Zeit vom 04.02.2013 bis 15.02.2013 beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht Bretten, Untere Kirchgasse 9, 75015 Bretten, Zimmer 408, 413 und 421.

Bretten, 30.01.2013
Bürgermeisteramt
Bretten