

STADT BRETTE

5. FERTIGUNG

LANDKREIS KARLSRUHE

.....

Begründung

zum Bebauungsplan „Westlicher Promenadenweg“ und den örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes, Gemarkung Bretten
in der Fassung vom 19. DEZ. 2017

.....

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------------|--|-----------|
| Teil A: | Planungsbericht | 1 |
| I. | Bebauungsplanung | 1 |
| 1 | Plangebiet..... | 1 |
| 1.1 | Abgrenzung, Lage im Raum und Größe des Plangebiets | 1 |
| 1.2 | Bestand | 1 |
| 2 | Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung | 6 |
| 3 | Verfahren | 7 |
| 4 | Übergeordnete Planungen / Fachplanungen..... | 7 |
| 5 | Inhalt der Planung..... | 8 |
| 5.1 | Städtebauliche Konzeption / Bauliche Nutzung | 8 |
| 5.2 | Alternativen | 9 |
| 5.3 | Voraussichtliche Wirkungen | 9 |
| 5.4 | Infrastrukturen | 10 |
| 5.4.1 | Äußere und innere Verkehrserschließung | 10 |
| 5.4.2 | Ver- und Entsorgung | 11 |
| 5.5 | Geotechnik | 12 |
| 5.6 | Grünordnung und Landschaftspflege | 12 |
| 5.7 | Denkmalpflege | 13 |
| 5.8 | Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen | 14 |
| 5.8.1 | Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.8.2 | Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen | 15 |
| 5.8.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen | 16 |
| 5.8.4 | Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen | 17 |
| 5.8.5 | Zulässigkeit von Nebenanlagen | 18 |
| 5.8.6 | Grünordnerische Festsetzungen (private und öffentliche Grünflächen, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen) | 18 |
| 6 | Flächenspiegel, Planverwirklichung, Kostenschätzung | 19 |
| 6.1 | Flächenspiegel | 19 |
| 6.2 | Planverwirklichung | 19 |
| 6.3 | Kostenschätzung | 19 |

| | | |
|----------------|--|-----------|
| II. | Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes | 21 |
| 1 | Begründung der örtlichen Bauvorschriften | 21 |
| 1.1 | Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen | 21 |
| 1.2 | Stellplatzverpflichtung | 22 |
| 1.3 | Einfriedigungen | 22 |
| 1.4 | Geländeänderungen | 22 |
| 1.5 | Werbeanlagen | 22 |
| Teil B: | Umweltbelange | 23 |
| 1 | Schutzgut Boden | 23 |
| 2 | Schutzgut Wasser..... | 23 |
| 3 | Schutzgut Klima / Luft | 24 |
| 4 | Schutzgut Landschaftsbild | 24 |
| 5 | Schutzgut Mensch / Erholung | 25 |
| 6 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 25 |
| 7 | Schutzgut Tiere und Pflanzen..... | 25 |
| 8 | Wechselwirkungen | 28 |

Teil A: Planungsbericht

I. Bebauungsplanung

1 Plangebiet

1.1 Abgrenzung, Lage im Raum und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt mitten in der Kernstadt und zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt. Es grenzt nördlich an diese an bzw. liegt oberhalb von dieser. Die Altstadt bildet auch das Hauptzentrum des zentralen Versorgungsbereiches von Bretten. Ein Teil dieses zentralen Versorgungsbereiches liegt im Plangebiet. Es handelt sich dabei um den Bereich Engelsberg 6 – 14. Der mittlere Teilbereich des Plangebietes stellt die stringente westliche Fortführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ dar. Dementsprechend trägt dieser Bebauungsplan den Namen „Westlicher Promenadenweg“. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5,57 ha.

Das Plangebiet umfasst die südlich des Friedhofs zwischen Kaiserlindenweg und der Straße Am Schänzle liegenden Grundstücke und das zwischen Postweg, Gartenstraße, Apothekergasse und Engelsberg vorhandene Quartier. Die Feinabgrenzung wurde so vorgenommen, dass keine Lücken zu bestehenden Bebauungsplänen entstehen. Das Plangebiet grenzt daher im Osten direkt an den in Entwicklung befindlichen Bebauungsplan „Am Schänzle“ und an den rechtsgültigen Bebauungsplan „Östlicher Promenadenweg“. Im Südosten schließt das Plangebiet unmittelbar an den eingeleiteten Bebauungsplan „Sporgasse“ an, während es im Süden den bestehenden Bebauungsplan „Östliche Melanchthonstraße“ berührt. Bei den im Westen und Norden angrenzenden Quartieren handelt es sich um unbeplante Innenbereiche.

1.2 Bestand

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Gebiet als Mischgebietsfläche dargestellt. Ausnahme davon bildet lediglich das mit dem Bernhardushaus bebaute Grundstück am Postweg, das als Fläche für Gemeinbedarf / kulturellen Zwecken dienendes Gebäude dargestellt ist. Die im Plangebiet insgesamt vorhandenen Nutzungen entsprechen einem Mischgebiet nach BauNVO. Bei genauerer Betrachtung des Plangebiets ist jedoch festzustellen, dass die Grundstücke, die in den beiden Teilbereichen zwischen Friedhof, Kaiserlindenweg, Postweg und der Straße „Am Schänzle“ sowie zwischen Postweg, Gartenstraße, Apothekergasse und Promenadenweg liegen, überwiegend wohnbaulich geprägt sind, während das Areal zwischen Promenadenweg, Engelsberg und Apothekergasse deutliche Züge eines Mischgebietes trägt.

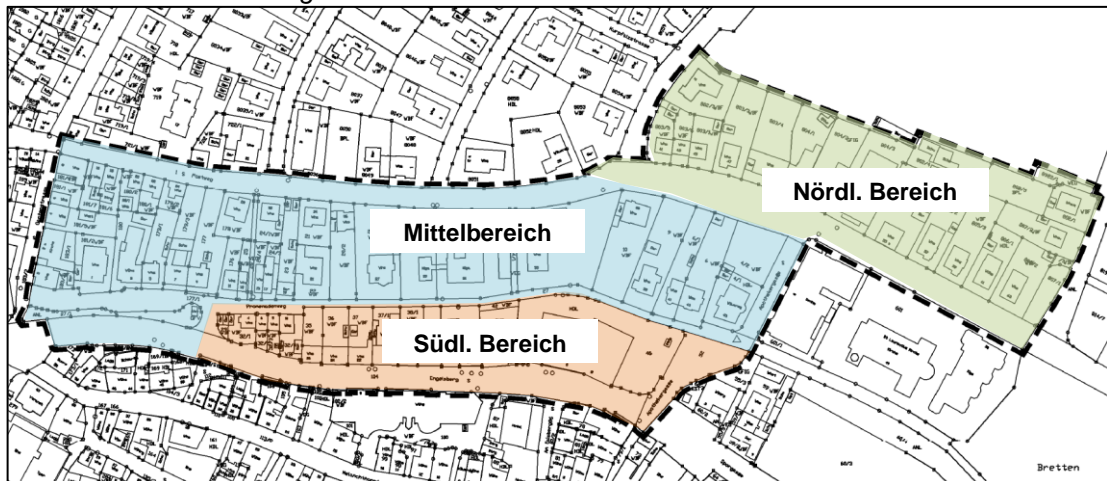
Das Gebiet stellt sich bislang als unbeplanter Innenbereich dar, in dem Bauvorhaben bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen waren.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein bereits nahezu vollständig bebautes und bereits erschlossenes Quartier mit derzeit 64 bebauten Grundstücken. Ein Grundstück ist unbebaut und wird als Parkplatz genutzt. Die Größe der Grundstücke variiert im Plangebiet stark. Die Spannweite reicht von nahezu vollständig überbauten Grundstücken mit einer Größe von 110 m² bis zu Grundstücken mit einem großzügigen Garten- und Grünbereich und einer Größe von über 2000 m².

Die Grundstücke im Plangebiet sind durch die Straßen Kaiserlindenweg, Postweg, Am Schänzle, Gartenstraße, Promenadenweg, Apothekergasse und Engelsberg erschlossen. Das Plangebiet weist eine von Norden nach Süden abfallende Hanglage auf.

Das Bebauungsplangebiet „Westlicher Promenadenweg“ gliedert sich in drei Bereiche.

Abb. 1: Bereichseinteilung



Im südlichen Bereich des Plangebiets südlich des Promenadenwegs, welcher zum zentralen Versorgungsbereich Bretzens gehört, befinden sich entlang dem Engelsberg Wohn- und Geschäftshäuser, in denen Ärzte, kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie eine Niederlassung der Sparkasse untergebracht sind. In diesem Bereich befindet sich mit dem über 35 m hohen Pfeiferturm auch eines der Wahrzeichen der Stadt Bretten. Die bis zu dreigeschossigen Wohngebäude mit teils mehreren Wohneinheiten sind in ein- und zweiseitiger Grenzbebauung traufständig zur Straße erbaut und weisen Satteldächer und zum Teil verschiedene Formen von Dachaufbauten auf. Die Gebäude bilden zur Straße eine geschlossene Kante, die nur auf den Flurstücken 40 und 41 unterbrochen wird. Diese Flurstücke werden als Parkplatz genutzt. In den rückwärtigen Bereichen der Wohn- und Geschäftsgebäude befinden sich die zugeordneten Nebenanlagen und Freiflächen.

Der Mittelbereich zwischen Promenadenweg und Postweg dient überwiegend dem Wohnen. Im westlichen Teil befinden sich dichter bebaute Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern in meist einseitiger Grenzbebauung, die in der Mehrzahl zwei Vollgeschosse aufweisen, traufständig zur Straße erbaut sind und Satteldächer haben. Eine Ausnahme bildet das Mehrfamilienhaus im Promenadenweg 1, welches giebelständig zur Straße erbaut ist und keine Grenzbebauung aufweist. Dennoch bildet der westliche Teil des Mittelbereichs einen eigenen Teilbereich, der durch die einheitlichen vorderen Baufluchten raumbildend wirkt und die rückwärtigen Bereiche vom Straßenraum abgrenzt. Der östliche Teil des Mittelbereichs unterscheidet sich von seiner Baustruktur gegenüber dem westlichen Teil. Zum östlichen Teil gehört der Bereich zwischen dem Fußweg, der den Promenadenweg und den Postweg (Flst. Nr. 26) miteinander verbindet, und die Apothekergasse. Dort besteht eine viel geringere Baudichte, die Grundstücksgrößen sind großzügiger, die Gebäude haben größere Grundflächen und gehören teilweise zu architektonisch imposanten Bauwerken von Bretten mit Mansarddächern, aufwendigen Dachaufbauten und repräsentativen Baustilen. In diesem Bereich befindet sich auch ein evangelischer Kindergarten als Gemeinbedarfseinrichtung, das evangelische Pfarramt sowie ein Büro- und Geschäftsgebäude einer Krankenversicherung.

An der Ecke Postweg / Apothekergasse entstand kürzlich ein Mehrfamilienhaus mit flach geneigtem Walmdach im Bauhausstil. Die aufkeimende Diskussion bezüglich der Frage des Einfügens dieses Bauvorhabens in die nähere Umgebung gerade in Anbetracht der bestehenden, teils denkmalgeschützten, Baustrukturen war einer der Aufstellungsgründe für diesen Bebauungsplan. Besonders das ursprünglich geplante gebietsuntypische Flachdach war Bestandteil der geäußerten Kritik und löste einen Regelungsbedarf aus.

Der nördliche Bereich ist in sich mit Ausnahme des katholischen Gemeindehauses (Bernhardushaus) eher homogen. Entlang des Postwegs, des Kaiserslindenwegs und der Straße Am Schänzle gibt es eine gemeinsame Bauflucht. Diese weist einen Abstand von etwa 5m zur vorderen Straßenbegrenzung auf. In den rückwärtigen Bereichen in Richtung des Friedhofs befinden sich die Garten- und Freiräume der überwiegend wohngenutzten Grundstücke. Die zweigeschossigen Gebäude weisen entweder Sattel- oder Krüppelwalmdächer auf. Viele Gebäude haben unterschiedliche Formen an Dachaufbauten, sowohl zur Straße hin als auch zum rückwärtigen Bereich. Im westlichen Bereich (Postweg Nr. 41/43/45 und Postweg 49/51) gibt es Ensembles von Gebäuden über Grundstücksgrenzen hinweg. Das Flurstück des katholischen Gemeindehauses (Bernhardushaus) ist als Gemeinbedarf Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, hat als einziges Gebäude eine GRZ von über 0,5 und ist mit einer Firsthöhe von etwa 13,5m das höchste Gebäude im nördlichen Bereich. In dem Gebäude befinden sich ein großflächiger Chorsaal sowie eine Bücherei. Auf dem Flurstück besteht eine private Wegeverbindung zwischen dem Postweg und dem Friedhof, der

einen Zugang zum Rosengarten ermöglicht. Auf dem benachbarten Grundstück ist das katholische Pfarramt untergebracht. An der Ecke Postweg / Am Schänzle befindet sich eine 320 m² große öffentliche Grünfläche. Das Flurstück 802/5 (Am Schänzle 3) wird über einen kleinen Stich erschlossen.

Im Plangebiet gibt es drei denkmalgeschützte Objekte, wobei sich ein Denkmalschutz lediglich auf einen Gedenkstein vor dem Gebäude beschränkt.

Darüber hinaus befindet sich in der Apothekergasse vor dem Gebäude Promenadenweg 45 mit der „Linde am Promenadenweg“ ein Naturdenkmal.

Im Plangebiet wohnen derzeit 169 Personen in 57 Wohngebäuden. 4 Hauseinheiten sind derzeit unbewohnt. Im Vergleich mit der Stadt Bretten wohnen verhältnismäßig viele Bewohner in 2-Personen-Haushalten. Im Durchschnitt wohnten zum Zeitpunkt der Erhebung ca. 2,19 Personen je Haushalt. Die Gruppe der Personen, die das 65. Lebensjahr bereits überschritten, ist im Gebiet „Westlicher Promenadenweg“ im Vergleich zur Gesamtstadt hoch. Das Durchschnittsalter im Plangebiet liegt bei etwa 46 Jahren. In der Gesamtstadt beträgt das Durchschnittsalter etwa 43 Jahre.

Auf einer Fläche von 5,57 ha, davon ca. 3,95 Nettobauland, wohnen derzeit ca. 42,8 EW/ha (Nettobauland). Abzüglich der langfristig in Anspruch genommenen Flächen für Gemeinbedarf (Bernhardushaus und evangelischer Kindergarten) liegt die Siedlungsdichte bei ca. 47,3 EW/ha. Entsprechend dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 ist für die Brettener Kernstadt eine Siedlungsdichte von 80 EW/ha anzustreben.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die Haushaltsstruktur und die Altersstruktur im Vergleich mit der Gesamtstadt Bretten dargestellt, um die Bewohnerstruktur zu analysieren.

Abb. 2: Haushaltsstruktur im Plangebiet

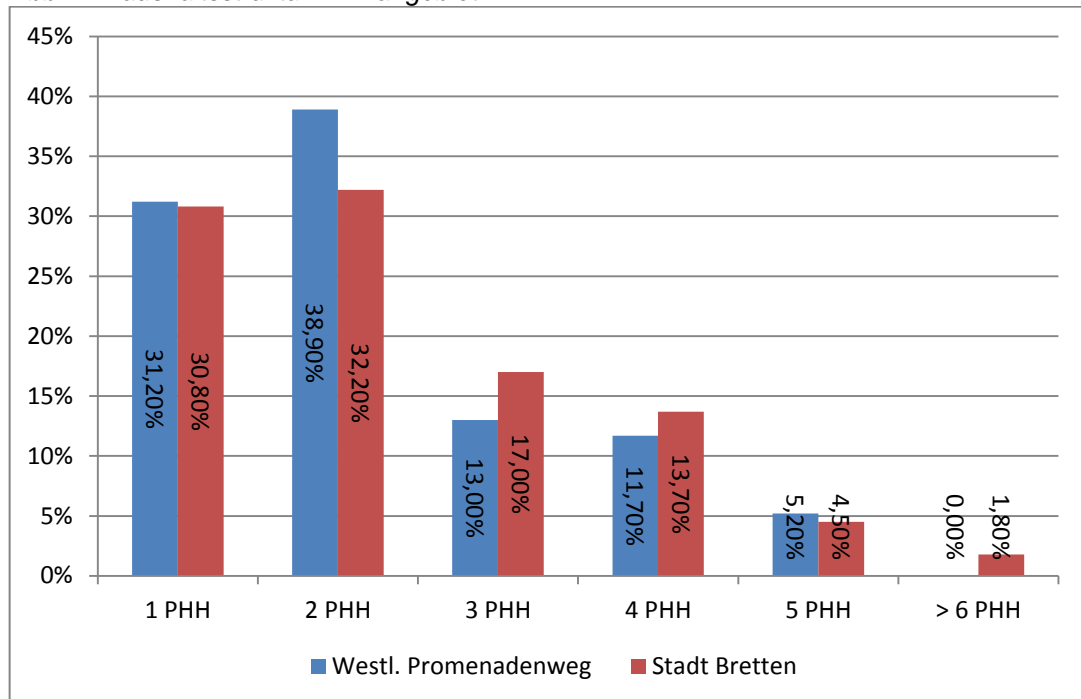
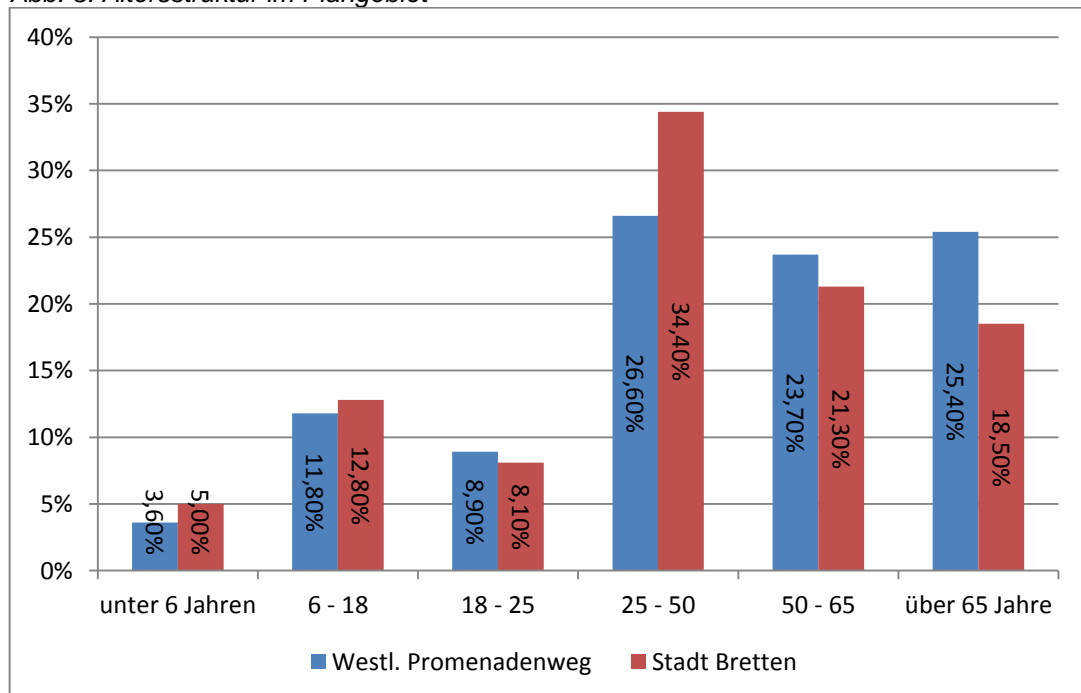


Abb. 3: Altersstruktur im Plangebiet



2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Mit dem Bebauungsplan soll das Ziel verfolgt werden, das bestehende Wohnquartier in seiner Nutzungsstruktur zu definieren, seine städtebaulichen Qualitäten weiter zu entwickeln und Besonderheiten seiner Gebietstypik zu erhalten. Entsprechend dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Förderung der Innenentwicklung ist ein weiteres Ziel der städtebaulichen Steuerung, eine moderate und sensibel auf den Bestand reagierende Nachverdichtung der teilweise sehr großen Grundstücke zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan sollen Regelungen aufgestellt werden, die zum einen bei Bedarf für Neubauten greifen, zum anderen ausdrücklich auch dem Erhalt der besonderen städtebaulichen Qualitäten des Gebietes dienen sollen. So sind z. B. insbesondere in den Teilabschnitten des Gebietes zwischen Friedhof und Postweg sowie zwischen Postweg und Promenadenweg überwiegend homogene bauliche Strukturen in Form von zumeist Wohngebäuden überwiegend mit Walmdach, teils auch mit Mansarddach, vorhanden, die in Regel zweigeschossig mit steilem Dach in Erscheinung treten und eine Prägung des Gebietes darstellen. Neben deren Erhaltung ist es von wesentlicher Bedeutung für das Ortsbild, dass durch Regelungen im Bebauungsplan sichergestellt wird, dass eventuelle Neubauten vorhandene Gebäude harmonisch und mit hoher gestalterischer Qualität ergänzen.

In diesem Zusammenhang soll durch den Bebauungsplan unterbunden werden, dass (wie bislang) auf der Grundlage des § 34 BauGB Bauvorhaben zugelassen werden müssen, die sich zwar nach Art und Maß grundsätzlich in die Gebietsstruktur einfügen, auf die aber kein Einfluss bezüglich deren Kubatur, Gestaltung, Dachform etc. genommen werden kann, da weitergehende Regelungen, insbesondere Regelungen in Form von örtlichen Bauvorschriften, fehlen. Im Laufe der Zeit kann sich durch Eigentümerwechsel und möglichem Verwertungsdruck der Charakter des gesamten Quartiers ohne diesen Bebauungsplan nachteilig verändern.

Dieser Bebauungsplan soll zusammenfassend die planungs- und baurechtlichen Grundlagen schaffen, die es ermöglichen, den Baubestand zu sichern, sensibel weiter zu entwickeln und Neubauten einzufügen, die sich an den Dimensionen, Höhen, Breiten, Dachformen und -neigungen usw. der vorhandenen Gebäude orientieren. Festgelegt werden sollen ausdrücklich auch das Maß bzw. Höchstmaß der Bebauung sowie die Baugrenzen auf den Grundstücken.

3 Verfahren

Bei dem aufzustellenden Bebauungsplan „Westlicher Promenadenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und § 74 Abs. 7 LBO Baden-Württemberg zur Aufstellung gelangen kann.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 5,57 ha. Davon sind 3,95 ha bebaute Grundstücksflächen und 1,62 ha öffentliche Flächen (Verkehrsfläche, Verkehrsgrün). Die bisher bebaute Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 12.000 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt demnach aktuell für das gesamte Plangebiet 0,3. Im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung sollen die zukünftigen Grundflächenzahlen in dem Bereich, der als Wohngebiet ausgewiesen werden soll, zwischen 0,35 und 0,4 liegen. In dem Gebietsabschnitt, der zukünftigen als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, soll eine GRZ von 0,6 nicht überschritten werden. Unter diesen Annahmen beträgt die zulässige Grundfläche im Plangebiet künftig maximal 17.300 m² und liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² 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 Baden-Württemberg sind erfüllt. Eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB samt Umweltbericht und das Monitoring entfallen somit.

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften wurde vom Gemeinderat am 30.09.2014 beschlossen.

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

In der Strukturkarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein in seiner Fassung vom 13. März 2002 bildet Bretten ein Mittelzentrum in einer Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe. Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung) Bestand dargestellt. Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplanverfahren bzw. der Nachverdichtung daher nicht entgegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2005 (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ist das Gebiet als Mischgebietsfläche dargestellt. Ausnahme davon bildet lediglich das mit dem Bernhardushaus bebaute Grundstück am Postweg, das als Fläche für Gemeinbedarf / kulturellen Zwecken dienendes Gebäude dargestellt ist. 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 „Bauschlotter 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

Das Baugebiet ist ein vollständig erschlossenes Gebiet im Bestand und wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als ein Wohnquartier mit Einzelhäusern sowohl in offener, abweichender als auch geschlossener Bauweise konzipiert. Der Bereich südlich des Promenadenwegs soll als Mischgebiet sowohl dem Wohnen als auch dem Gewerbe in Form von Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Einzelhandelsbetrieben dienen. Im mittleren und nördlichen Bereich findet eine Unterscheidung zwischen Allgemeinen und besonderen Wohngebieten statt. Die besonderen Wohngebiete sind bei relativ dicht bebauten Grundstücken festgesetzt. Dort soll die ausgeübte Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Ein Potenzial an Nachverdichtung besteht dort aufgrund der bestehenden hohen Grundflächenzahlen kaum. In diesem Bereich kann lediglich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss angestrebt werden, sofern die Geschossflächenzahlen noch Spielraum bieten.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet eröffnet hingegen das Potenzial an Nachverdichtungsmöglichkeiten. Meist handelt es sich um relativ große Grundstücke, auf denen weitere Bauten, Anbauten und sonstige Erweiterungen möglich sind.

Es wird eine moderate bauliche Verdichtung mit einem relativ hohen Freiflächenanteil angestrebt. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sollen sowohl dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden als auch der Förderung der Innenentwicklung und der bestehenden hohen baulichen Dichte, wie sie für innenstadtnahe Gebiete üblich ist, gerecht werden.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan orientieren sich v.a. an der prägenden Bestandsbebauung. Bestehende Gebäude genießen Bestandschutz, neue Gebäude sollen sich in die Bestandsbebauung einfügen. Dafür werden Festsetzungen und Vorschriften erlassen.

Es gilt, den prägenden Bestand mit teilweise historischem Mehrwert in seiner Form zu schützen und gegenüber modernen Architekturformen, die sich nicht in das städtebauliche Bild Bretzens einfügen, abzugrenzen.

Zur Minimierung des Eingriffs in Grund und Boden durch die Bebauung der vorhandenen Baulücken und bei Neubauvorhaben soll eine Baumpflanzung auf den jeweiligen Grundstücken umgesetzt werden. Die bestehenden öffentlichen Grünflächen sowie schützenswerte Bäume sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Das Gebiet weist überwiegend positive Rahmenbedingungen wie eine innenstadtnahe Lage, die Nähe zu diversen Infrastruktureinrichtungen (Stadtparkhalle, Hebelschule, Melanchthongymnasium, Polizeidienststelle, Kindergarten, Altenheim, Gemeindehaus, Stadtpark sowie Friedhof mit Rosengarten als parkähnliche Grünfläche) auf.

5.2 Alternativen

Als Alternative zum vorliegenden Konzept der Bebauungsplanung „Westlicher Promenadenweg“ besteht die Möglichkeit, Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen und zuzulassen. Dies ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch durch den Gemeinderat der Stadt Bretten nicht erwünscht. Durch das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB können wesentliche nach außen wahrnehmbare Gebäudeeigenschaften und Gestaltungsbelange nicht ausreichend gesteuert werden. Es besteht die Gefahr, dass sich der Charakter des Gebietes durch jedes weitere Bauvorhaben bei Fehlen örtlicher Bauvorschriften sowie ohne Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, geregelt durch GRZ und GFZ sowie Wand- und Firsthöhen, nach und nach gegenüber dem derzeitigen Baubestand verändert.

5.3 Voraussichtliche Wirkungen

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden oder zulässig waren. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nach § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Unberührt davon sind grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes in Grund und Boden, die für zukünftig geplante Bauvorhaben (Schließung von wenigen Baulücken) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffen werden.

Die vorhandene städtische Grünfläche im Norden, die an den Friedhof angrenzt, sowie die kleine Fläche im Osten bleiben bestehen. Sie bleiben im Zuge des Bebauungsplanverfahrens unberührt.

Für die an den Bebauungsplan angrenzenden Bereiche sind zukünftig keine größeren Störungen bzw. nachteiligen Auswirkungen als zu erwarten. Das Gebiet dient auch zukünftig wie bislang weiterhin vorwiegend dem Wohnen.

Durch die Möglichkeit der behutsamen Nachverdichtung kann sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet geringfügig erhöhen. Es werden jedoch weiterhin zumutbare und ruhige Wohnverhältnisse erwartet.

5.4 Infrastrukturen

5.4.1 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 „Stadtmitte“ der S4 bzw. der Bahnhof Bretten stellen für das Plangebiet den Anschluss an das vorhandene System des ÖPNV dar.

Der Bahnhof Bretten liegt in Luftlinie ca. 750 m entfernt. Von dort lassen sich per Bus und Bahn die nächst größeren Oberzentren Heidelberg, Heilbronn, Karlsruhe, Pforzheim und Stuttgart sowie die Mittelzentren Bruchsal und Mühlacker erreichen.

Im Plangebiet befinden sich keine Bushaltestellen, die Haltestelle „Sporgasse“ grenzt jedoch direkt an das Plangebiet an und ist fußläufig zu erreichen.

Individualverkehr

Das Gebiet wird über mehrere Straßen an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Süden verläuft die Straße Engelsberg, die im Osten, angrenzend an das Plangebiet, in die Sporgasse übergeht. Im Westen mündet die Straße Engelberg in die Melanchthonstraße. Damit stellt diese Straße eine wichtige Ost-West-Verbindung in der Stadt Bretten dar. Im Norden des Plangebiets verläuft der Postweg, der ebenfalls eine wichtige Ost-West-Achse darstellt, da er im Osten die Heilbronner Straße kreuzt, die den innerörtlichen Verkehr auf die Bundesstraßen 35 und 293 leitet.

Umbauarbeiten oder Umwidmungen der im Plangebiet befindlichen Straßen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

Fußgänger- und Radverkehr

Es besteht für Radfahrer kein separates Radwegenetz. Die Anbindung an das örtliche Fußwege- und Radroutennetz erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz. Die Straßenräume und Querverbindungen sind für eine gemischte Nutzung aller Verkehrsarten geeignet. Im Bereich des Promenadenwegs dürfen keine motorisierten Fahrzeuge fahren. Für Fußgänger- und Radfahrer stellt diese Achse eine West-Ost-Verbindung dar, die am Stadtpark vorbei bis zum Melanchthongymnasium führt.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet gibt es mehrere Bereiche mit Parkplätzen. Diese befinden sich entlang der Straßen Engelsberg und Postweg als Parkbuchten mit Längsaufstellung. Im Nordwestlichen Bereich des Postwegs ist zudem das Parken auf der südlichen Fahrbahn möglich. Diese Bereiche sollen in ihrer bestehenden Form erhalten bleiben, um den hohen Bedarf an Parkmöglichkeiten im Bereich der Innenstadt auch zukünftig gewährleisten zu können.

Im Promenadenweg gegenüber den Hausnummern 1-7 befinden sich mehrere Parkplätze in Schrägaufstellung, welche den dortigen Anwohnern zur Verfügung stehen.

Das Markieren von zusätzlichen Parkbereichen für Besucher des Wohngebietes „Westlicher Promenadenweg“ im bestehenden Straßenraum hätte zur Folge, dass zukünftig weniger Pkw in den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen abgestellt werden könnten als bislang, daher erscheint es sinnvoll, den durch Besucher des Wohngebietes verursachten ruhenden Verkehr nicht weiter einzuschränken.

5.4.2 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.

Die Bebauungsplanung hat keine Auswirkungen auf das Abholen von Abfallsammelbehältern oder hinsichtlich der Sperrmüllabholung.

Im Plangebiet befindet sich im Übergang vom Engelsberg zum Promenadenweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Trafohaus zur Stromversorgung. Durch den zeichnerischen Eintrag ist der Bestand langfristig gesichert.

5.5 Geotechnik

Der Kraichgau bildet eine Senke zwischen den Sandsteinmassiven des Odenwalds und denen des Schwarzwalds. Im Westen ist die Randverwerfung des Rheingrabens Grenze, im Osten die Erhebung des Strom- und Heuchelberggebietes.

Geprägt wird die Landschaft von den überwiegend lößbedeckten Höhenrücken der Muschelkalk-Schichten. Lediglich in wenigen Bereichen des Brettenner Gemarkungsgebiets sind noch Reste der ehemals geschlossenen Keuperschicht vorhanden. Die Täler des Kraichgaus sind oft tief bis in den oberen Muschelkalk eingeschnitten sowie mit Löß oder Lehm angefüllt, der von den Höhenlagen angeschwemmt wurde. Innerhalb des Untersuchungsgebietes stehen Lössschichten an, die aufgrund der ackerbaulichen Nutzung zum Teil stark erodiert sind. Die Zusammensetzung der Böden also die Beschaffenheit des Untergrunds setzt sich zusammen aus oberflächennahem tonig/tonig-schluffigem Verwitterungsboden. Im Zuge der bereits durchgeführten Bauvorhaben und Grundstücksgestaltungen sind die natürlichen Bodenvorkommen verloren gegangen bzw. auch im Laufe der Zeit ausgetauscht worden.

5.6 Grünordnung und Landschaftspflege

Für die Bebauung von Baulücken sowie bei Neubebauung von Grundstücken werden grünordnerische Festsetzungen erlassen. Diese sind auf den jeweils betroffenen Grundstücken umzusetzen. Sie dienen der Durchgrünung des Gebietes sowie zur Minimierung des Eingriffs in Grund und Boden.

In Verbindung mit der Bebauung von Baulücken und bei Neubebauung von Grundstücken ist pro Grundstück künftig mindestens ein heimischer kraichgautypischer Laub- oder Obstbaum, welcher in 1 m Höhe einen Stammumfang von ca. 10 cm haben soll, zu pflanzen.

Im Plangebiet dürfen bei der Bebauung von Baulücken und bei Neubebauung von Grundstücken nur standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen und sonstige Pflanzen können in geringem Umfang (bis 20% der Pflanzflächen) eingestreut werden.

Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen, z. B. aus Tannen und Thuja, oder aus Kirschlorbeer sind bei der Bebauung von Baulücken und bei Neubebauung in Verbindung mit der Gestaltung der Freiflächen entlang aller Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Es sind stattdessen heimische frei wachsende Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Zur Eingrünung des Gebietes tragen die an der Straße Engelsberg und am Postweg gelegenen städtischen Grünflächen und die bewachsenen Böschungsbereiche sowie die bestehenden Bäume (v.a. an der Ostseite des Geltungsbereichs) bei.

Das Spektrum der Gartenflächen reicht von aufgelassen / verwildert über extensiv gepflegt bis gärtnerisch angelegt. Es gibt mit heimischen wie auch standortfremden Exemplaren verschiedene Arten von Gehölzen im Gebiet. Auch größere Straßenbäume und älterer Baumbestand (entlang des Friedhofs) in Form von Obstbäumen, aber auch Koniferen und Exoten sind vorhanden.

5.7 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Promenadenweg“ gibt es drei denkmalgeschützte Objekte, wobei sich ein Denkmalschutz lediglich auf einen Gedenkstein vor dem Gebäude beschränkt.

1. Gedenkstein am Promenadenweg 31: Gedenkstein für Dekan Jacob Mühlhäusser, den Begründer der Kleinkinderarbeit in Bretten, aufgesockelte Stele über quadratischem Grundriss mit Dachabschluss, Stirnflächen spitzbogig mit Widmungsinschriften, in den Zwickeln Blattwerk in Jugendstilformen, von der Gemeinde Bretten um 1900 erstellt, 1913 vor dem neuen Kindergarten platziert.
2. Promenadenweg 27: Evangelisches Pfarramt der Melanchthongemeinde und Dekanat mit Garten und Einfriedung, eingeschossiger Putzbau mit voluminösen Mansardwalmdach, Zwerchhaus mit vorgelegtem Standerker und zweigeschossigem Seitenrisalit, 1912 unter dem Einfluss der Reformarchitektur errichtet.
3. Engelsberg 10: Pfeiferturm, ehem. wichtiges Verteidigungswerk an der Nordseite der Stadt, fünfgeschossig über quadratischen Grundriss, mit Schlitz-, Maul- und Schlüsselscharten, zur Stadtseite in den beiden Obergeschossen große Öffnungen; Wappenschild und Jahreszahl 1507, 1689 ausgebrannt; Turmdach 2009/2010 rekonstruiert.

Anbauten an den Pfeiferturm, die über das bestehende Maß hinausgehen, sollen zukünftig nicht ermöglicht werden, sodass von der Nutzungsschablone abweichende Festsetzungen textlich im Rahmen der Höhenfestsetzung getroffen wurden.

Darüber hinaus befindet sich in der Apothekergasse vor dem Gebäude Promenadenweg 45 mit der „Linde am Promenadenweg“ ein Naturdenkmal.

5.8 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

5.8.1 Art der baulichen Nutzung

In den besonderen Wohngebieten liegt der Fokus auf bebaute Gebiete, die auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und sonstigen baulichen Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Die Bereiche des besonderen Wohngebiets weisen aufgrund ihrer Lage und Struktur (Nähe zum Zentrum, Einsehbarkeit, Kleinteiligkeit und vorhandene Nutzungen) eine gewisse Zentrenrelevanz auf. Daher wurde diesen Flächen ein erweiterter Spielraum an möglichen Nutzungen eingeräumt, sodass neben klassischen Wohnnutzungen auch sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Ausgeschlossen werden Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind bisher nicht im besonderen Wohngebiet vorhanden und damit untypisch für diesen Bereich. Auch zukünftig sollen diese nicht dort zugelassen sein, um das Wohnen im verdichteten und innenstadtnahen Bereich zu erhalten. Konkurrierende bzw. das Wohnen störende Nutzungen würden dem Schutzzweck des besonderen Wohngebietes entgegenstehen, sodass ein enger Umgriff der zulässigen Nutzungen notwendig wird. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs im besonderen Wohngebiet ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Räume, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger dienlich sind zulässig. Unzulässig sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die allgemeinen Wohngebiete wurden in ihrer Nutzung derart gegliedert, dass dort nicht das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Vordergrund steht, sondern die Wohnnutzung ganz klar vorherrschend ist. Die allgemeinen Wohngebiete liegen etwas abseits des eigentlichen Zentrums (z. B. am Friedhof) und sollen in ihren zulässigen Nutzungen einen Gegenpol zur Innenstadt bilden. Zwar sind freie Berufe (z. B. Architekten, Rechtsanwälte, Ärzte, Praxen, Sachverständige, etc.) weiterhin und in allen Baugebieten gemäß Baunutzungsverordnung zulässig, jedoch sollen sonstige Gewerbebetriebe, Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften in diesen Gebieten nicht zulässig sein, um eine relativ klare Abstufung des Nutzungsspielraums zum Zentrum zu erhalten, wo diese Nutzungen zulässig und auch erwünscht sind.

Die Innenstadt sowie Teile des Bereichs am Engelsberg stellen das Hauptzentrum des zentralen Versorgungsbereichs im gesamtstädtischen Gefüge Bretten dar, der vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden soll. Dieser Versorgungsbereich ist für die Bewohner des Gebiets „Westlicher Promenadenweg“ zudem fußläufig erreichbar, sodass eigene der Versorgung dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechen.

Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im besonderen Wohngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet entspricht damit auch den Zielen und Strategien des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts zum Thema Einzelhandel der Stadt Bretten aus dem Jahr 2011, in dem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt sowie der Identität des zentralen Versorgungsbereichs im Zusammenhang mit der mittelzentralen Versorgungsfunktion festgeschrieben ist. Es wurde bei den Nutzungsmöglichkeiten darauf geachtet, dass sich die zulässigen Nutzungen im WA und WB nicht völlig voneinander unterscheiden.

Im Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Unzulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Durch diese Festsetzung wird der vorhandene Bestand berücksichtigt, ein Spielraum für künftige Nutzungen geschaffen und städtebaulich nicht gewünschte Betriebe wie Vergnügungsstätten dauerhaft ausgeschlossen. Zudem sollen diese innerstädtischen Flächen vorrangig Nutzungen vorbehalten sein, die aus heutiger Sicht das Gesicht der Innenstadt prägen und zukünftig die Attraktivität der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich sichern. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe sind aufgrund des Platzbedarfs an dieser Stelle nicht gewünscht.

5.8.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt die Versiegelung der Böden. Sie ist an die bestehende bauliche Dichte angepasst und variiert im besonderen Wohngebiet von 0,3 bis 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet von 0,3 bis 0,35. Durch diese Festlegung wird man der innenstadtnahen Lage mit einer relativ hohen baulichen Dichte gerecht und es werden Möglichkeiten zur gewünschten gemäßigten Nachverdichtung gegeben. Aufgrund der in einigen Bereichen großen Grundstücke kann die Beibehaltung der großzügigen Gartenbereiche sichergestellt werden. Die höheren Grundflächenzahlen im besonderen Wohngebiet lassen aufgrund der dichten Baustruktur kaum noch

Spielräume für eine Nachverdichtung. Die Flächen, in denen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, besteht noch ein Potenzial an Nachverdichtung, welches durch eine GRZ von 0,35 bis 0,4 auch genutzt werden kann.

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,6 festgelegt. Es bestehen damit gewollte Möglichkeiten der innenstadtnahen Nachverdichtung und wird der Lage des Zentrums gerecht. Für den Bereich des Pfeiferturms wird keine GRZ, sondern nur die Turmhöhe festgesetzt, um der historischen Situation gerecht zu werden und das Denkmal in dieser Form dauerhaft bauplanungsrechtlich zu erhalten. Die Gemeinbedarfsfläche für kirchliche und kulturelle Zwecke hat ebenfalls eine abweichende GRZ von 0,5, um auf dieser Fläche eine flexible Dichte generieren zu können, die heutigen, aber auch zukünftigen Ansprüchen gerecht wird.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl richtet sich nach der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl für den jeweiligen Bereich. In Verbindung mit den getroffenen 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. Aufgrund der Festsetzung der Wand- und Firsthöhen kann auf eine Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse verzichtet werden. Das Mischgebiet MI 2 stellt einen Sonderfall der Höhenentwicklung dar. Das Gebäude Engelsberg 12 grenzt unmittelbar an den historischen und denkmalgeschützten Pfeiferturm. Eine Begrenzung der Wand- und Firsthöhen für den östlichen Anbau ist daher sinnvoll, um die Eigenart und die städtebauliche Dominanz des Denkmals in den Vordergrund zu stellen.

In Bereichen mit beträchtlichen topografischen Verhältnissen (WA 8) werden für bauliche Anlagen (z.T. talseitige) Wandhöhen festgesetzt, die eine an den Verlauf der Erschließungsstraße orientierte Höhenentwicklung gewährleisten.

5.8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen

Für das Plangebiet werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt. Dem Bestand entsprechend, werden Bereiche mit einer offenen, geschlossenen bzw. abweichenden Bauweise (sowohl mit einseitiger als auch mit zweiseitiger Grenzbebauung) festgesetzt. So soll die prägende Charakteristik des Gebiets hinsichtlich der Bauweise langfristig erhalten bleiben. Bei der Schließung von Baulücken sind die Abstandsflächen gemäß LBO-BW einzuhalten. Bei Abbruch und Neubau sowie bei Anbauten kann bei abweichender Bauweise die ursprüngliche Grenzbebauung auch für den Neubau angewandt werden.

Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden überbaubare Grundstücksflächen bestimmt. Baulinien und Baugrenzen definieren in der Planzeichnung die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster). Wohngebäude sind nur innerhalb des Baufensters zulässig. Das Überschreiten der Baulinien und Baugrenzen für untergeordnete Gebäudeteile ist möglich, so dass dem Bestand Rechnung getragen wird und gestalterische Entwicklungsspielräume ermöglicht werden.

Die Lage und Ausrichtung der Baufenster orientiert sich an der im Plangebiet bestehenden Bebauung und ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückstiefen.

In Teilen des Plangebietes ist die Firstrichtung der Hauptanlage festgesetzt, um die bestehenden einheitlichen Firstverläufe zu erhalten und damit einen Beitrag zur Erhaltung der Gebietstypik zu leisten.

Für An- und Erweiterungsbauten werden spezielle Regelungen getroffen, die sich nicht an den festgesetzten Nutzungsschablonen orientieren. Dadurch sollen diese Nachverdichtungsmöglichkeiten für Bauherren attraktiver gestaltet werden. Ein Flachdach kann als alternative Dachform für den An- bzw. Erweiterungsbau gewählt werden, sofern dieser von der Straße aus nicht wahrnehmbar ist. Der Bau muss in ein- oder zweigeschossiger Bauweise rückwärtig zum Garten hin erfolgen. Dadurch soll die festgesetzte, am Bestand orientierte, Dachform nicht unterlaufen werden und das Hauptgebäude weiterhin als prägendes Element des Stadtbilds erhalten bleiben.

5.8.4 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen

Stellplatzüberdachungen (Carports und Garagen) sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Darüber hinaus kann die Stellplatzüberdachung auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dahinter (bis zur hinteren Grundstücksgrenze) errichtet werden. Durch diese Festsetzung soll eine städtebauliche Ordnung mit prägenden und gemeinsamen Raumkanten geschaffen werden. Ebenfalls soll sichergestellt werden, dass ein einheitlicher Sicherheits- und Abstandsbereich zur Straße hin gewährleistet wird. Die festgesetzten Flächen für Garagenstandorte sollen für Bereiche, in denen eine Unterbringung auf den Grundstücken wegen der Bestandsbebauung bzw. durch den Grundstückszuschnitt erschwert ist, sicherstellen, dass bestehende Garagenflächen auch zukünftig den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen.

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 der Vorgaben zum wasserdurchlässigen Belag in der Hausvorzone zulässig.

5.8.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Um eine ansprechende Hausvorzone zu erhalten und Nebenanlagen den baulichen Hauptanlagen in der Wahrnehmbarkeit unterzuordnen, sind Nebenanlagen, ausgenommen Werbeanlagen, Einfriedungen, 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.

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

Auf privaten Grünflächen wird bei Abriss bestehender Bausubstanz oder einer Bebauung von Baulücken bzw. Verdichtungspotenzialen die Pflanzung eines heimischen Obst- bzw. Laubbaumes pro Baugrundstück festgesetzt. Dadurch soll ein Beitrag zur Sicherung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geleistet sowie eine Durchgrünung auch im innenstadtnahen Gebiet gesichert und forciert werden. Um der heimischen Tierwelt Lebens- und Nahrungsraum zu bieten, dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste der Stadt Bretten gepflanzt werden. Nicht standortgerechte Zierpflanzen sowie sonstige Pflanzen dürfen lediglich vereinzelt als Ergänzung gepflanzt werden.

Im Plangebiet befinden sich mehrere schützenswerte Einzelbäume mit einer überdurchschnittlichen Größe, die sowohl das Erscheinungsbild des Gebietes prägen und den Straßenraum aufwerten als auch einen Beitrag zum Kleinklima leisten. Um diese Qualität für das Wohnumfeld dauerhaft zu sichern, ist für entsprechende Bäume der Erhalt und für öffentliche Grünflächen einer dauerhafte Unterhaltung als Extensivrasen oder Blumenwiese (Kräuteranteil mind. 50%) mit autochthonem Saatgut festgesetzt.

Der Rosengarten im Norden des Plangebiets sowie die Verlängerung des Stadtparks Ecke Am Schänzle / Postweg stellen innerstädtische Erholungsflächen dar, die als Parkbereich genutzt werden und sich im städtischen Eigentum befinden. Der Erhalt dieser öffentlichen Grünflächen steht im Vordergrund, ohne dabei Vorgaben zur langfristigen Gestaltung (z. B. Fußwegführungen) zu machen.

Die Grünflächen entlang den Verkehrswegen (mit Ausnahme der Stadtparkverlängerung im Osten des Plangebietes) sind als Verkehrsgrün zu betrachten. Sie haben keine Erholungsfunktion, sondern sollen zur Aufwertung des Straßenbildes beitragen, den Straßenraum gliedern sowie zur geordneten Verkehrsführung beitragen.

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

Bei der Festsetzung der Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen wurde als Grundlage die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros Umweltplanung Dr. Münzing, Flein, die artenschutzrechtliche Nachuntersuchung auf Teilflächen des Büros Zieger-Machauer, Oberhausen-Rheinhausen, sowie die Ergänzungen zum Artenschutz durch das Büro Zieger-Machauer, Altlußheim, herangezogen. Ausführlichere Informationen dazu sind im Teil B – Beschreibung der Umweltbelange unter Schutzgut Tiere und Pflanzen zu finden.

6 Flächenspiegel, Planverwirklichung, Kostenschätzung

6.1 Flächenspiegel

Bei der Flächenbilanz ist zu berücksichtigen, dass kein unmittelbarer Eingriff in den Boden erfolgt. Sie bildet daher den Bestand ab.

| Bezeichnung | Flächenanteil in ha | Flächenanteil in % |
|---|----------------------------|---------------------------|
| Gesamtfläche Plangebiet (Bruttobauland) | 5,57 | 100 |
| Wohnbaufläche (Nettobauland) | 3,50 | 62,8 |
| Gemeinbedarfsflächen (KiGa, Bernhardus-haus) | 0,38 | 6,8 |
| Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen, Parkplätze, Gehwege, Fuß- und Radwege, Verkehrsgrün) | 1,48 | 26,6 |
| Öffentliche Grünfläche | 0,21 | 3,8 |
| Fläche für Versorgungsanlagen (Abfall, Elektrizität) | 0 | 0 |
| Summe | 5,57 | 100,0 |

6.2 Planverwirklichung

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bedarf es keiner Grundstücksumlegung nach § 45 BauGB.

6.3 Kostenschätzung

Es entstehen keine Kosten, die aus Erschließungsmaßnahmen herrühren. Kosten entstehen verwaltungsintern lediglich durch:

- Erstellung des B-Plans „Westlicher Promenadenweg“
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum B-Plan „Westlicher Promenadenweg“
- Artenschutzrechtliche Nachuntersuchung auf Teilflächen (insb. auf das Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen)
- Ergänzungen zum Artenschutz (Schwarm-/Ausflugkontrolle Fledermäuse, Ergänzung der Potenzialanalyse)

II. Örtliche Bauvorschriften für das Gebiet des Bebauungsplanes

1 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und zum Erhalt des Stadtbildes werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für künftige Bauvorhaben in dem bereits fast vollständig bebauten Gebiet erlassen. Diese sollen im Hinblick auf die topografische Situation und der Lage im angrenzenden Randbereich der Innenstadt vor allem die Gestaltung der Gebäude, die Dachformen und –neigungen sowie die Größe und Gestalt von Dachaufbauten, die das Erscheinungsbild des Baugebietes in der Landschaft einnimmt, bestimmen. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist der Erhalt des herausgearbeiteten und städtebaulich bedeutenden Gebietscharakters sowie das in Einklang bringen mit zeitgemäßen, individuellen Wohnformen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll langfristig sichergestellt werden, ohne dabei zukünftige Bauherren in überzogenem Maße einzuschränken. Die örtlichen Bauvorschriften sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften werden im Folgenden im Einzelnen begründet.

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei der äußeren Gestaltung werden Vorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheinschnitten und zur Dachdeckung erlassen.

Die vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen leiten sich vorwiegend aus dem Gebäudebestand und deren umgebenden Gebäuden ab. Ziel ist eine harmonische Ordnung der Dachlandschaft, die das Stadtbild Bretten in diesem Bereich prägt. Flachdächer gehören dabei nicht in das historische Erscheinungsbild des Gebietes und sind daher kein Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften. Flachdächer sollen lediglich für nicht wahrnehmbare Anbauten zulässig sein, die keinen Einfluss auf die Gebietswirkung haben.

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 sowie zur Ausführung von Dachüberständen bei Hauptanlagen.

1.2 Stellplatzverpflichtung

Obwohl ein hoher Bedarf an Parkflächen im Plangebiet besteht, können im öffentlichen Straßenraum keine zusätzlichen Parkmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geschaffen werden. Der Bedarf der Bewohner ist daher zukünftig bei Neu- und Folgebauvorhaben auf den Grundstücken unterzubringen. Es ist jedoch auch aufgrund der vorgefundenen Baufluchten, welche weiter fortgeführt werden sollen, die Möglichkeit gegeben, im Bau-fenster bzw. im rückwärtigen Grundstücksbereich oder als Tiefgarage not-wendige Stellplätze unterzubringen. Aus diesem Grund wird die Stellplatz-verpflichtung nicht weiter angehoben sondern gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg bei einem Stellplatz je Wohneinheit belassen.

1.3 Einfriedigungen

Für Einfriedungen wird vorgeschrieben, dass diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie von Nachbargrenzen und der hinteren Grundstücksgrenzen gemäß dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg allgemein zulässig sind.

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 gemäß Brettener Pflanzliste zu verwenden.

1.4 Geländeänderungen

Geplante Geländeänderungen im Zuge von Bauvorhaben, also in Form von Auf- und Abgrabungen, sind, sofern erforderlich, möglichst gering zu halten. Ziel muss es sein, die vorhandene Topografie der Grundstücke grund-sätzlich zu erhalten.

1.5 Werbeanlagen

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

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. Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

Durch den Bebauungsplan „Westlicher Promenadenweg“ ändert sich der Zustand nicht, es tritt keine Verschlechterung ein.

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Verdachtsmomente, die auf den Einsatz von Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückstände hinweisen. Auch sind mit derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf verortbare Ansatzpunkte auszumachen.

Im Plangebiet gehen durch die ermöglichte Nachverdichtung durch Anbauten bzw. bei der Bebauung von Baulücken auf den möglichen betroffenen Flächen die Funktionen des Bodens verloren, wenn es sich nicht um eine Umnutzung von Nebengebäuden zum Wohnzweck handelt. Auffüllungen und Abtragungen des Geländes führen zur Beseitigung des Bodens und seiner natürlichen Schichtung. Da das Plangebiet so gut wie vollständig bebaut ist, kann von einer sehr geringfügigen neuen Bodenversiegelung ausgegangen werden.

2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Bereich liegt außerhalb von potenziellen Hochwasserbereichen (HQ 100 bis HQ 500).

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.

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

3 Schutzgut Klima / Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum südwestdeutschen Klimaraum und liegt dort im Klimabezirk „Kraichgau und Neckarbecken“. Das Großklima in diesem Bereich weist folgende Charakteristiken auf:

- warme Sommer
- milde Winter
- Weinbauklima
- lange Vegetationsperiode
- jährliche Niederschlagsmenge ca. 700 – 750 mm (Sommerregentyp)

Lokalklimatische Bedeutung:

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlicher Promenadenweg“ sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten, die negative Auswirkungen auf das lokale Klima erwarten lassen.

4 Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Landschaftsbild wird die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren wie Relief, Bewuchs und Gewässer, wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt.

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, verfügt über eine Gestaltqualität, die vom Erscheinungsbild her einem klassischen Siedlungscharakter entspricht. Das Plangebiet entspricht einem innerstädtischen relativ hoch verdichteten und überbauten Misch- bzw. Wohngebiet, dessen Anfänge der vorhandenen Bebauungsstruktur auf das Ende des vergangenen Jahrhunderts zurückzuführen sind.

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 bzw. im Norden vom Friedhof umgeben.

5 Schutzgut Mensch / Erholung

Das Plangebiet verfügt neben den kleineren straßenbegleitenden Grünflächen nur über kleinere Grünfläche im Norden und Osten des Geltungsbereichs. Die Fläche im Norden grenzt an den Friedhof der Stadt Bretten an und ist als zugänglicher Rosengarten angelegt. Um die Erholungsfunktion zu stärken, wird diese Fläche dauerhaft als Grünfläche / Park festgesetzt. Die andere Grünfläche im Osten stellt einen Übergang zum naheliegenden Stadtpark dar und bietet den Bürgern Sitzgelegenheiten. In Verbindung mit der Grünfläche Ecke Am Schänzle / Postweg bildet sie den Eingangsbereich zum Stadtpark.

Freizeiteinrichtungen wie beispielsweise Spiel- und Bolzplätze oder ähnliche Anlagen bestehen im Plangebiet keine.

Das Wohnumfeld ist aufgrund der relativ dichten Bebauung mit vielen privaten Gärten nur sehr eingeschränkt zur Erholung geeignet.

Für den Menschen stellt die Überplanung des Plangebietes keine Beeinträchtigung dar. Eine Beeinträchtigung normaler Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht gegeben. Die Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes geht durch die geplante Nachverdichtung nicht verloren.

6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der geplanten Nachverdichtung sind die im Plangebiet vorhandenen und o.g. drei Kulturdenkmale sowie sonstige Sachgüter oder archäologische Denkmale nicht betroffen.

7 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Es gibt mit der „Linde am Promenadenweg“ ein Naturdenkmal als Einzelgebilde. Der Schutz der Linde begründet sich durch die Seltenheit, Eigenart oder Schönheit sowie seinen Wert für die Wissenschaft, Heimatkunde und für das Naturverständnis. Der Bebauungsplan „Westlicher Promenadenweg“ gewährleistet den Schutz und das Veränderungsverbot für dieses Naturdenkmal. Die Linde befindet sich an der Apothekergasse / Übergang Promenadenweg und ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Zur Prüfung, ob durch die Bebauungsplanung Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden, erfolgte eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durch das Büro Umweltplanung Dr. Münzing / Flein im Juli 2015, eine artenschutzrechtliche Nachuntersuchung auf Teilflächen durch das Büro Zieger-Machauer / Oberhausen-Rheinhausen im Juli 2016 und eine Ergänzung zum Artenschutz vom Büro Zieger-Machauer, Altlußheim, vom Juli 2017.

Als artenschutzrechtlich relevante Strukturen sind im Plangebiet in erster Linie die Gebäude, Gärten und die Gehölze anzusehen. Größere Grünlandflächen kommen nicht vor, zusammenhängende Gehölzbestände ebenfalls nicht. Es wurden aufgrund der vorgefundenen Strukturen ausgewählte Tiergruppen festgelegt und zu diversen Zeitpunkten erhoben. Für die festgestellten Arten wurden durch die artenschutzrechtliche Prüfung die Wirkung von Eingriffen nach § 44 BNatSchG bewertet.

Die Realisierung einzelner Vorhaben könnte laut Büro Umweltplanung Dr. Münzing mit Auswirkungen auf eventuelle Vorkommen von Fledermäusen, und geschützten Reptilienvorkommen wie z. B. die Zauneidechse verbunden sein. Ein Vorhandensein dieser Arten konnte durch die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund dieses Ergebnisses wurde im Juli 2016 vom Büro Zieger-Machauer eine Nachuntersuchung auf den Teilflächen durchgeführt, die für eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommen.

Für beide Arten besteht ein geringes Quartierspotenzial und nach fachgutachterlicher Einschätzung werden durch den Bebauungsplan auf den untersuchten Teilflächen für Fledermäuse und Zauneidechsen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt. Für das Vorkommen von Fledermäusen wurde darüber hinaus eine detektorbasierte Schwarm- und Ausflugskontrolle durchgeführt.

Um auch auf den beiden östlichen Grundstücken Flst. Nrn. 6 und 6/1 keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen, ist das dort gemäß Bewohneraussagen unterstellte Vorkommen der Zauneidechse zum Zeitpunkt der tatsächlichen Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen und ggf. erforderliche Artenschutzmaßnahmen festzulegen. Im schriftlichen Teil des Bebauungsplans wurden entsprechende Maßnahmen verankert.

Die planende Gemeinde kann von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung gegebenenfalls notwendiger Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung möglich ist.

Es kann davon ausgegangen werden, dass entsprechend dem Gutachten des Büros Dr. Münzing und der Ergänzung des Büros Zieger-Machauer europarechtlich geschützte Vogelarten aufgrund des relativ störungsintensiven Standorts nur diverse häufige und anspruchslose, ungefährdete synanthrope Singvogelarten im Plangebiet vorrangig Nahrung suchen und teilweise brüten.

Ein Vorkommen geschützter und / oder gefährdeter Pflanzenarten im Untersuchungsgebiet ist hingegen nicht gegeben und aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Im Frühjahr 2017 wurden ergänzende Untersuchungen zu Amphibien, Libellen, Schmetterlingen und Wildbienen durchgeführt und entsprechende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen entwickelt, die jedoch auf freiwilliger Basis durchzuführen sind, da keine Verbotsstatbestände berührt sind.

Als grundlegende Minimierungsmaßnahmen schlägt die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vor, bei Rodung von Gehölzen und Abbruch von Gebäuden fachgutachterlich zu prüfen ob die geschützte Arten hiervon betroffen sind. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG werden nicht ausgelöst, wenn die Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis August) erfolgt oder eine gutachterliche Besatzfreiheit festgestellt wird. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) sind derzeit nicht erforderlich, können jedoch im Einzelfall notwendig werden, wenn durch Baumaßnahmen Vögel, Fledermäuse oder Reptilien beeinträchtigt werden.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Die Ergänzung zum Artenschutzgutachten, die die beiden vorangegangenen Untersuchungen vervollständigen soll, kommt zum nachfolgenden Ergebnis: Durch den Bebauungsplan „Westlicher Promenadenweg“ in Bretten sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter erfolgen und im Fall von Gebäudeabbrüchen bzw. Umbauten oder Sanierungen die genannten Maßnahmenhinweise zur Überprüfung auf Lebensstätten und zum Schutz potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten beachtet werden.

8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Wechselwirkungen sind in Anbetracht dessen, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlicher Promenadenweg“ zu keinen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Friedrich

