

Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		Melanchthon Stadt Bretten 	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	03.03.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	043/2020
Bebauungsplan „Sporgasse,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten; - Einstellung des Bebauungsplanverfahrens und Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.01.2011 gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 13a und 13 sowie § 1 Abs. 8 BauGB			

Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. §§ 13a und 13 sowie § 1 Abs. 8 BauGB die Einstellung des Bebauungsplanverfahrens „Sporgasse“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten, auf der Grundlage der im Sachverhalt dargestellten Zielsetzungen. Weiterhin beschließt der Gemeinderat die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Sporgasse“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 25.01.2011.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	03.03.2020	Ö			

Sachdarstellung

Bereits am 25.01.2011 fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sporgasse“ für das in der Kernstadt nördlich und südlich der gleichnamigen Straße liegende Areal.

Bei dem Bebauungsplan „Sporgasse“ mit örtlichen Bauvorschriften handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13a und 13 BauGB sowie § 74 Abs. 7 LBO zur Aufstellung gelangen sollte. Ursprüngliches Ziel und Zweck des Bebauungsplanes war es, den bestehenden Parkplatz und das Areal des ehemaligen Kaufhauses Schneider (Schließung im Jahr 2009) städtebaulich neu zu ordnen. Angedacht war damals die Errichtung eines neuen zentralen innerörtlichen Einkaufs- und Dienstleistungszentrums mit einer Bruttogeschossfläche von rund 25.400 m²; das Vorhaben konnte jedoch nicht realisiert werden.

Das Bebauungsplangebiet umfasste damals die durch den Promenadenweg im Norden, die Apothekergasse im Westen, die Südseite der Sporgasse bzw. der Weißhofer Straße im Süden und der östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 611/1 definierten Flächen. Diese bestanden aus dem Parkplatz, zwei westlich davon liegenden Wohnhäusern und dem Frauenturm, den damals zur Disposition stehenden Gebäuden des ehemaligen Kaufhauses Schneider und dem Gebäude Weißhofer Straße 33 (Flurstück Nr. 611/1/ sowie dem Verkehrsraum der Sporgasse, siehe Anlage 1 Abgrenzungsplan alt - Aufstellung - vom 25.01.2011.

Am 04.09.2013 beschloss der Gemeinderat die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Sporgasse“. Es wurden 24 Flurstücke ganz oder teilweise neu in den Bebauungsplan einbezogen, siehe Anlage 2 Abgrenzungsplan – Erweiterung - vom 04.09.2013.

Nachdem die ursprünglich vorgesehene Maßnahme der städtebaulichen Neuordnung des Sporgassenareals nicht mehr weiterverfolgt wurde und die Immobilie Schneider auch nicht mehr zum Abriss, sondern zur Modernisierung anstand, hatten sich einige städtebauliche Rahmenbedingungen gegenüber der zunächst verfolgten Konzeption verändert. So sollte z.B. die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht mehr in Form einer Tiefgarage, sondern ebenerdig und bei Bedarf in einem Parkdeck erfolgen. Nach wie vor vorgesehen war aber die Möglichkeit einer tlw. Überbauung des Sporgassenareals, jedoch nicht mehr in der Intensität wie ursprünglich geplant.

Im Rahmen der Umgestaltung der Sporgasse hatte die Beseitigung der Barrierewirkung der Straße nach wie vor höchste Priorität. Bereits mit der Wiedereröffnung der ehemaligen Immobilie Schneider sollte die Umgestaltung der Sporgasse erfolgt sein. Dazu gehörte auch die Verlagerung von Parkplatzzufahrt und Bushaltestelle.

Zu den damals verfolgten Zielsetzungen zählte auch die städtebauliche Neuordnung des Verkehrsknotens Weißhofer Straße/Sporgasse/Pfluggasse. Neben einer verkehrlichen Neuordnung ging es hierbei um eine von städtebaulichen Kriterien bestimmte Platzgestaltung. Weiterhin wurde auch die Weißhofer Straße im Abschnitt zwischen der Spitalgasse und dem Promenadenweg in den Bebauungsplan integriert. Mit der damals neuen Abgrenzung wurde insgesamt die noch verbliebene Lücke in der von Bebauungsplänen umgebenen Bebauungsplanlandschaft nahtlos geschlossen. Neben den bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom 25.01.2011 formulierten Zielen sollte mit der Erweiterung des Bebauungsplangeltungsbereichs insbesondere auf die Gestaltung der Straßen und Straßenrandbebauung höchste Priorität gelegt werden. Auch die städtebauliche und verkehrliche Integration des Areals südwestlich des gegenüber der Sporgasse höher liegenden Promenadenwegs sollte hierbei eine Rolle spielen.

Das Bebauungsplanareal wurde im Norden und Osten durch die südliche Grenze des Promenadenwegs abgegrenzt. Es schloss damit nahtlos an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlicher Promenadenweg“ an. Auf der Südseite wurde der Planbereich durchgängig durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Weißhofer Straße begrenzt. Der Planbereich schloss damit auch dort nahtlos an die bestehenden Bebauungsplanbereiche Östliche Altstadt II und III an. Die westliche Abgrenzung des Planbereichs blieb weitgehend wie vorher erhalten. Hier bildete die westliche Straßenbegrenzungslinie der Spitalgasse, die südliche Straßenbegrenzungslinie der Sporgasse und die östliche Straßenbegrenzungslinie der Apothekergasse die Bebauungsplanabgrenzung.

Insgesamt umfasste das Plangebiet damit eine Gesamtfläche von knapp 2,20 ha. Gegenüber dem vorherigen Geltungsbereich mit 1,54 ha stieg die zu überplanende Fläche damit um 0,66 ha.

In den darauffolgenden Jahren 2014 und 2015 wurden diverse Entwicklungs-, Nutzungs- und Gestaltungsüberlegungen für das Bebauungsplangebiet diskutiert und der Verkehrsraum der Sporgasse zur Eröffnung der Weißhofer Galerie umgestaltet.

Der Bebauungsplan „Sporgasse“ wurde jedoch im Verfahren bis heute nicht weiter verfolgt. Es wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erweiterung des Geltungsbereiches lediglich grundlegende Verfahrensschritte vorgenommen.

Im Frühjahr 2016 fasste der Gemeinderat den Beschluss, die Projektierung eines Gesundheitszentrums in zentraler Lage in der Innenstadt am Standort „Sporgassenparkplatz“ weiter zu verfolgen.

In seiner Sitzung am 11.07.2017 beschloss der Gemeinderat dann ein grundlegendes städtebauliches Konzept für die weiteren Verfahrensschritte der städtebaulichen Entwicklung des Sporgassenareals. Neben den möglichen Nutzungen in diesem Bereich (Ärzttehaus, Öffentliche Stadtbücherei/Mediathek, Öffentliche Tiefgarage, Wohnbebauung, ggf. Pflegeheim mit 45 Pflegeplätzen und Entwicklung eines öffentlichen Platzes mit Freitreppe vor der St. Laurentiuskirche) entschied der Gemeinderat, das Areal in zwei Bauabschnitten zu entwickeln. Es wurde festgelegt zunächst den westlichen Teil des Sporgassenparkplatzes in einem ersten Bauabschnitt zu projektieren und zu bebauen und anschließend die östliche Hälfte in einem zweiten Bauabschnitt zu realisieren. Das Büro Baldauf, Stuttgart, wurde mit dem Projektmanagement für die Entwicklung des Sporgassenareals und auch der Erarbeitung des für die Neubebauung erforderlichen Bebauungsplanes beauftragt.

Im Zeitraum von August 2017 bis heute wurde der Fokus auf den Bau eines Gesundheits- und Dienstleistungszentrums sowie einer Tiefgarage im Bereich des westlichen Sporgassenareals nebst der späteren möglichen Neugestaltung eines öffentlichen Platzes mit Freitreppe gelegt und die Projektierung dafür auf der Grundlage einer vom Büro Baldauf vorgeschlagenen Ablaufplanung vorangetrieben.

Auf Beschluss des Gemeinderates wurde für diesen ersten Bauabschnitt ein europaweites Ausschreibungsverfahren in Form eines Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Im Rahmen dieses Ausschreibungsverfahrens suchte die Stadt Bretten einen Investor, der eine Teilfläche des ersten Bauabschnitts erwirbt, um darauf ein Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen einschließlich der dafür erforderlichen Stellplätze zu errichten. Dafür gab der Gemeinderat die städtebauliche Idee für das Gesamtareal, die bei einer Bebauung zu beachtenden städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Bedingungen für einen Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung an den Investor vor. Weiterhin wurden Eignungs- und Auswahlkriterien für die Wettbewerbsteilnehmer ebenso festgelegt wie Zuschlagskriterien und deren Gewichtung.

An dem Teilnahmewettbewerb nahmen drei Bieter teil, deren Angebote einem Vertraulichkeitsschutz unterlagen und die bis zur Auftragsvergabe geheim zu halten waren. Im November 2018 traf der Gemeinderat die Vergabeentscheidung zugunsten der Weisenburger Projekt GmbH, Rastatt, mit dem Architekturbüro Geiser GmbH, Pforzheim. Zwischenzeitlich wurden die Ausführungsplanungen für den Bau eines Gesundheits- und Dienstleistungszentrums auf einer Fläche von ca. 1.400 m² vorangetrieben, ergänzt um Planungen sowohl für die dafür erforderlichen Stellplätze als auch öffentliche Stellplätze in Form einer Tiefgarage.

Nun gilt es, das für diese Neubebauung erforderliche Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Dazu ist festzustellen, dass das bereits im Jahr 2011 begonnene Bebauungsplanverfahren „Sporgasse“ nun schon seit September 2013 ruht. Das ist ein recht langer Zeitraum. Eine Fortführung des Verfahrens war in den vergangenen Jahren nicht möglich bzw. sinnvoll, da zunächst zum einen das städtebauliche Konzept dafür erarbeitet werden musste und zum anderen in diesem besonderen Fall zunächst sichergestellt sein sollte, dass das neu geschaffene Planungsrecht die Grundlage für eine zeitlich sich direkt anschließende Bebauung bilden kann.

Bezüglich des im Jahr 2011 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnenen Bebauungsplanverfahrens „Sporgasse“ und mit dem im Jahr 2013 getroffenen Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist festzustellen, dass über diese beiden grundlegenden Schritte hinaus keinerlei inhaltliche Verfahrensschritte unternommen wurden. Es wurde weder ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet noch im Gemeinderat beraten und beschlossen. Infolgedessen fanden auch eine Beteiligung der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, Interessenverbände sowie Fachbereiche der Verwaltung und eine Beteiligung der Öffentlichkeit nicht statt.

Inhaltlich liegt nun, wie geschildert, ein attraktives städtebauliches und umsetzungsfähiges Konzept für das westliche Sporgassenareal vor, nicht aber für den östlichen Teil des Sporgassenparkplatzes und den ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sporgasse“ liegenden östlichen Bereich zwischen Weißhofer Straße und Promenadenweg. Für diese beiden Bereiche gibt es bislang planerische Ideen und Überlegungen, die zunächst allerdings, wie beim westlichen Sporgassenareal schon geschehen, deutlich konkretisiert werden müssen, bevor sie in einen Bebauungsplanentwurf münden können.

Um den ersten Bauabschnitt zeitnah realisieren zu können bzw. das dafür erforderliche Verfahren zügig voranzubringen schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, das am 25.01.2011 begonnene Bebauungsplanverfahren „Sporgasse“ formal einzustellen und den damals gefassten Aufstellungsbeschluss aufzuheben.

Anstelle dieses Bebauungsplanes soll in der heutigen Sitzung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ für den ersten Bauabschnitt auf dem Sporgassenparkplatz gefasst werden. Weiterhin soll auch der Entwurf dieses neuen Bebauungsplans beraten und beschlossen werden (siehe TOP Ö5, Vorlage Nr. 044/2020).

Der neue Name soll einerseits dazu dienen, Verwechslungen mit dem alten B-Plan zu vermeiden, andererseits aber auch dokumentieren, dass es um eine Planung auf demselben Areal geht. Dieser Bebauungsplan soll ebenso wie der alte Bebauungsplan „Sporgasse“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren bietet sehr positive Aspekte der Vereinfachung und Beschleunigung im Bau- und Planungsrecht zur Stärkung der Innenentwicklung.

Zu gegebener Zeit soll dann ein vom Gemeinderat konkretisiertes und aktualisiertes städtebauliches Konzept für das östliche Sporgassenareal in einen Bebauungsplan „Sporgassenareal, II. Abschnitt“ münden.

Auf diesem östlichen Teil des Sporgassenparkplatzes soll in einem zweiten Bauabschnitt auch eine Tiefgarage entstehen. Für die Nutzungen darüber gibt es erste städtebauliche und planerische Überlegungen des Gemeinderats aus den vergangenen Jahren, die von einer Wohnbebauung bis hin zum Bau einer Mediathek mit kulturell nutzbaren Räumlichkeiten und begrünter Dachlandschaft als Vergrößerung des Brettener Stadtparks reichen. Diese städtebaulichen Ideen sind zunächst vom neuen Gemeinderat detailliert zu diskutieren und zu beschließen, bevor dann die Erarbeitung eines Bebauungsplans sinnvoll erfolgen kann.

Schließlich können zukünftig die im Jahr 2013 begonnenen Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung des Verkehrsknotens Weißhofer Straße/Sporgasse/Pfluggasse und auch die Anlage eines neuen Platzes in diesem Bereich in einen Bebauungsplan „Sporgassenareal, III. Abschnitt“ fließen. Auch für eine nordöstliche neue Randbebauung an der Sporgasse angrenzend an die genannten Straßen können Festsetzungen in diesem Bebauungsplan getroffen werden.

Nach Auffassung der Verwaltung ist der gesamte Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes „Sporgasse“ städtebaulich neu zu ordnen, wie bisher schon vorgesehen. Dies ist zweifelsfrei richtig und wichtig für die Entwicklung der Brettener Innenstadt.

Es ist allerdings zweckmäßig, diese Neuordnung aus den oben genannten inhaltlichen und nicht zuletzt das Gesundheitszentrum und die Tiefgarage betreffend auch aus zeitlichen

Gründen in drei aufeinander folgenden Teilbebauungsplänen vorzunehmen und diese nun mit einem neuen Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ zu beginnen.

Diese Vorgehensweise befürwortet neben der Verwaltung auch das Planungsbüro Baldauf. Das Büro und das Stadtbauamt wollen gemeinsam nun zunächst den Bebauungsplan „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ auf den Weg und rasch zu einem erfolgreichen Abschluss bringen, damit die Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf dem westlichen Teil des Sporgassenparkplatzes zeitnah begonnen werden kann.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister