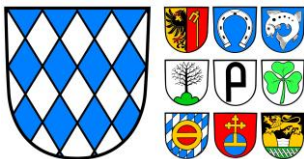


Dezernat II – Bürgermeister Nöltner		MelanchthonStadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	03.03.2020		
Verantwortlich:	60-Stadtbauamt	Vorlagennummer:	044/2020
Bebauungsplan „Sporgassenareal, 1. Abschnitt,, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten; – Aufstellungsbeschluss/Beschluss zur Einleitung des Verfahrens gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO – Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplanes u.a. im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB – Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung – Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften für das im beiliegenden Abgrenzungsplan dargestellte Gebiet der Gemarkung Bretten auf der Grundlage der im Sachverhalt dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften trägt die Bezeichnung „Sporgassenareal, I. Abschnitt“.
2. Der o.a. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. §§ 13a und 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO aufzustellen.
3. Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf vom 03.03.2020 und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 03.03.2020, jeweils mit Begründung vom 03.03.2020 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften.
4. Der Gemeinderat beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO des Bebauungsplanentwurfes „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften vom 03.03.2020.

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 im Jahr 2011 fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Sporgasse“ für das in der Kernstadt nördlich und südlich der gleichnamigen Straße liegende Areal.

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.

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 (Ärztelhaus, 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. Zwischenzeitlich hat der Investor 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.

Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Nutzungen und um die städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Um den ersten Bauabschnitt zeitnah realisieren zu können bzw. das dafür erforderliche Verfahren zügig voranzubringen hat die Verwaltung dem Gemeinderat vorgeschlagen, 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 dazu auch TOP Ö4, Vorlage Nr. 043/2020).

Ziel und Zweck der Bebauungsplanung „Sporgassenareal, I. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften:

Das Sporgassenareal ist eine der letzten zentralen Entwicklungsflächen der Stadt Bretten. Derzeit wird die Fläche als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Diese Nutzung der innerstädtischen Fläche wird der Bedeutung der Stadt Bretten als Mittelzentrum nicht gerecht. Daher wurde bereits im Juli 2017 ein städtebauliches Konzept als Grundlage für die Entwicklung beschlossen, siehe oben. Danach soll das jetzige Parkplatzareal in zwei Bauabschnitten entwickelt werden, sodass ein Teil der Stellplätze bis zu der Fertigstellung der Tiefgarage weiterhin genutzt werden kann.

Auf dem westlichen Teilbereich des Sporgassenparkplatzes soll im ersten Bauabschnitt ein architektonisch überzeugendes Konzept umgesetzt werden, das gesundheitliche Nutzungen und gesundheitsnahe Dienstleistungen und Einzelhandelsnutzungen unterbringt.

Auch flankierende und ergänzende Nutzungen sind an diesem Standort denkbar, sodass diese grundsätzlich ermöglicht werden. Insgesamt soll jedoch der Fokus auf das konkret geplante Gesundheitszentrum gelegt werden. Zudem soll ein öffentlicher Platz zum einen die Sichtachse und zum anderen die fußläufige Verbindung über eine Freitreppe zwischen der Spitalgasse und dem Kirchturm der Kirche St. Laurentius sicherstellen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, für die Bebauung, Aufwertung und Belebung der Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Weitere Erläuterungen zum Plangebiet mit einer Größe von knapp 0,38 ha sind in der beige-fügten Begründung enthalten, auf die hiermit verwiesen wird.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart, beauftragt. Das Stadtbauamt mit seinem Sachgebiet Stadtentwicklung und -planung wird das Bebauungsplanverfahren mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der sonstigen Behörden und Interessensverbände sowie der Öffentlichkeit koordinieren und abwickeln.

Bebauungsplanverfahren

Da es sich bei der geplanten Baumaßnahme im Wesentlichen um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Die Grundfläche im Plangebiet bzw. Plangebiet liegt mit seiner Größe von knapp 0,38 ha sehr deutlich unter dem bei diesem Verfahren zu beachtenden Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Durch den o.a. Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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 u.a. im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO sind erfüllt.

Der aufzustellende Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften soll die Bezeichnung „Sportgassenareal, I. Abschnitt“ tragen und ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit einer künftig insgesamt zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung freigestellt.

Unberührt hiervon bleibt jedoch die Verpflichtung, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen bzw. die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen. Ferner ist in einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung bzw. über einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu ermitteln und zu bewerten, ob die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt sind oder nicht.

Für das Bebauungsplangebiet wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Wonnenberg, Karlsruhe, vorgenommen, deren Ergebnisse in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen sind.

Um die Auswirkungen der Planung hinsichtlich Schallemissionen und -immissionen zu bewerten wurde durch das Ingenieurbüros Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung basiert auf einem älteren Planstand, der keine Wohnnutzung innerhalb des Gebiets vorsieht. Da diese jedoch untergeordnet zugelassen wird, soll diese im weiteren Bebauungsplanverfahren hinsichtlich Verkehrslärm untersucht werden.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Belastung durch den Verkehrslärm der umgebenden Verkehrsemittenten in den westlichen, nördlichen und östlichen Bereichen des Plangebietes verträglich ist. Im südlichen und im südwestlichen Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der städtebaulichen Situation nicht umgesetzt werden können, sind bei Bauvorhaben passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Grundrissgestaltung und entsprechend gedämmten Außenbauteilen für Wohn- und Aufenthaltsräume umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der als Gewerbelärm zu berücksichtigenden Geräusche ergibt sich keine Erforderlichkeit für Lärmschutzmaßnahmen bezüglich Gewerbelärm.

Es wird auf die ausführlichen Darlegungen in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan verwiesen, die diesem als Anlage beigelegt ist.

Weiteres Vorgehen:

In der heutigen Sitzung gilt es, den Aufstellungsbeschluss/Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Sporgassenareal. I. Abschnitt“ zu fassen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung zu billigen und dessen öffentliche Auslegung gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO zu beschließen.

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

gez.
Wolff
Oberbürgermeister

gez.
Nöltner
Bürgermeister