

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan „Sporgassenareal, 1. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten

- Billigung des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung
- Öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 03.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sporgassenareal, 1. Abschnitt“, mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten, beschlossen, den Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB und § 13a i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann dem zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplan vom März 2020 entnommen werden.

In Vollzug des oben genannten Beschlusses lag der Entwurf des oben aufgeführten Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in der Zeit vom 17.04.2020 bis einschließlich 20.05.2020 zur Einsicht öffentlich aus.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte im Rahmen der Gesamtabwägung eine Anpassung bzw. Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Die vorgenommenen Anpassungen sind teilweise auch redaktioneller Natur. Da hier allerdings Festsetzungen geändert werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung notwendig.

In den während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht, mit denen folgendermaßen umgegangen wurde:

- korrekte Rechtsgrundlage für Festsetzung Urbanes Gebiet verwenden → Rechtsgrundlage wurde aktualisiert (Klarstellung)
- Ergänzung Aussagen zu Erdmassenausgleich in der Begründung → Aussagen zum Erdmassenausgleich wurden in den Hinweisen ergänzt
- verbindliche Festlegung Artenschutzmaßnahmen → Artenschutzbezogene Maßnahmen im Hangbereich wurden eingearbeitet (Ergänzung)
- Überprüfung Schallschutzgutachten (Ergänzung bzgl. zugelassener Teilnutzungen Wohnen und Einzelhandel → Gutachten wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erstmalig überarbeitet, Festsetzung zum Lärmschutz wurde aus dem Gutachten ergänzt (Änderung)
- Beantragung Aussetzung Verfahren wg. nicht ausreichender Diskussion während Corona → aufgrund wie üblich laufender Bebauungsplanverfahren und wie üblich laufender Beschlussfassungen des Gemeinderats kann Verfahren zu Ende geführt werden (keine Berücksichtigung)
- Durchsetzung altstadttypischer Dachneigung gem. Altstadtsatzung → Festsetzungen orientieren sich an der 1. Änderung der Altstadtsatzung mit altstadttypischer Dachneigung und dem Ergebnis der Ausschreibung (Teilnahmewettbewerb/Verhandlungsverfahren) für die Bebauung des westlichen Sporgassenareals (Anregung wird durch Detailänderungen bei der Dachneigung berücksichtigt)
- aussagefähige Parkplatzbilanz → Verweis auf die zwischenzeitlich als Alternative zum Sporgassenparkplatz zusätzlich eingerichteten Stellplätze sowie eine vorgesehene Parkplatzuntersuchung in der Innenstadt in den nächsten Jahren, die die Grundlage für ein digitales Parkleitsystem zur Gartenschau 2031 darstellen soll (Anregung ausreichend berücksichtigt)

- Verkehrsberuhigung angrenzende Weißhofer Straße als Schutz für Schüler des Schulzentrum Mitte → angrenzende Weißhofer Straße befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs und wird auch unter Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse im näheren Umfeld des Stadtkerns (u.a. auch neues Rendezvoussystem der Stadtbusse) separat behandelt. Der Umbau der Weißhofer Straße im Bereich östlich des Marktplatzes bis Sporgasse mit verbesserten Fußwegen und einer Temporeduzierung für den KFZ-Verkehr ist im Zeitraum 2025-2026 vorgesehen (keine Berücksichtigung im Verfahren)
- Erhalt Böcklehaus i.V.m. Verlegung Polizeirevier und Direktverbindung zur Heilbronner Straße → angefragte Bereiche bleiben weiterhin außerhalb des Plangebiets; aufgrund zwischenzeitlicher Beschlussfassungen des Gemeinderats fand jedoch eine teilweise Berücksichtigung der Anregung bereits statt (Erhalt Böcklehaus, Direktverbindung nicht realisierbar)
- zusätzliche Überplanung Südseite Sporgasse (städtebauliche Ordnung)/ Aufwertung (gepl.) Sporgassenplatz durch Vergrößerung als Platzfolge Sporgassenplatz-Marktplatz → angefragte Bereiche auf der Südseite der Sporgasse bleiben weiterhin außerhalb des Plangebiets; ein größerer neuer Platz im Sporgassenareal ließe nur noch eine begrenzte Bebauung östlich davon zu und wäre zu groß dimensioniert für den Altstadtbereich; aufgrund zwischenzeitlicher Beschlussfassungen des Gemeinderats und angesichts der laufenden Baumaßnahmen wird die Platzgröße beibehalten (keine Berücksichtigung)
- Verzicht auf Ärztehausnutzung (befürchtete Konkurrenz zu Einrichtungen im Kraichgauzentrum und auf dem Rechberg), stattdessen zusätzliche Läden, Markthalle, Wohnen, Mediathek → aufgrund zwischenzeitlicher Beschlussfassungen des Gemeinderats und angesichts der laufenden Baumaßnahmen wird die Nutzung Dienstleistungszentrum mit Arztpraxen beibehalten (keine Berücksichtigung)
- Unterstützung Gastronomie nach Corona durch Senkung Hebesätze → Anregung nicht relevant für Bebauungsplanverfahren und auch durch zwischenzeitliche Beschlussfassung des Gemeinderats zur Unterstützung von Betrieben überholt (keine Berücksichtigung)
- Streckung Innenstadtbaustellen → Anregung nicht relevant für Bebauungsplanverfahren; Koordination von Baustellen im Stadtkern nur begrenzt möglich, für Umsetzungszeitpunkte besteht teils auch die Abhängigkeit von Fördermitteln. Dem Gemeinderat wurde kürzlich eine Übersicht der in den nächsten Jahren in der Innenstadt geplanten Baustellen/Bauvorhaben vorgelegt, die dieser positiv zur Kenntnis nahm (keine Berücksichtigung)
- Bushaltestelle zu schmal (zusätzliche Gehsteigbreite einplanen) → nach den Bauplänen findet nur eine geringe Verkürzung der Busbucht und eine Einengung am Ostende der Bushaltestelle, aber keine Einengung des Aufstellbereichs der Bushaltestelle statt (keine relevante Beeinträchtigung)
- Leitungsverlegungen/ Berücksichtigung Zisternen → Anregung wird über weitere Präzisierungen berücksichtigt

Der Gemeinderat hat am 22.11.2022 über den Bebauungsplan „Sporgassenareal, 1. Abschnitt“ beraten. Damals wurden die seitens der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und Interessenverbände zum Bebauungsplanentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt, der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung verabschiedet und die erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung beschlossen. Nach Diskussion um die Befangenheit eines Stadtrats und ergangener Entscheidung des Regierungspräsidiums Karlsruhe dazu, sind die am 22.11.2022 erfolgte Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat zu wiederholen.

Seit November 2022 wurde der überarbeitete Bebauungsplan geringfügig geändert, wie im Folgenden und in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Die Baugrenzen wurden im überarbeiteten Entwurf leicht zurückgenommen; zum einen ist ein geringfügig verkleinerter Eingriff in die Böschung am nördlichen Rand vorgesehen, zum anderen

erfolgte eine geringfügige Anpassung an den Baukörper der Tiefgarage am südlichen Rand.

Weiterhin wurde eine zwischenzeitlich realisierte Trafostation im nordwestlichen Plangebiet flächenmäßig berücksichtigt.

Zur Offenhaltung einer größeren Flexibilität im Gebäudeentwurf werden über eine Änderung nach der Sitzung im November ab dem 3. Vollgeschoss zusätzlich Wohnungen neu zugelassen. In diesem Zusammenhang wurde das Schallschutzgutachten nochmals geprüft und geringfügig in seinen Darstellungen überarbeitet (zweite Überarbeitung). Bei der Festsetzung zum Lärmschutz, die bereits in der Vorlage im November enthalten war, ergab sich in der Folge der zweiten Überarbeitung des Gutachtens kein Änderungserfordernis.

Die bisher festgesetzte untere Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen bezog sich noch nicht auf den konkreten Hochbauentwurf und ließ daher noch etwa etwas Spielraum. Da inzwischen der Bauantrag vorliegt, erfolgt als Änderung gegenüber der Vorlage vom November 2022 auch im Bebauungsplan eine Bezugnahme auf die dem Bauantrag zugrunde gelegte Höhe. Die Höhenfestsetzung wurde dahingehend geändert (statt 180,00 m üNN nunmehr 179,20 m üNN).

Umweltbezogene Informationen

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine umweltrechtlichen Belange berührt, eine Umweltprüfung und ein spezieller Umweltbericht entfallen im beschleunigten Bebauungsplanverfahren. In der Begründung des Bebauungsplans ist dennoch eine Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen dokumentiert.

Für das Bebauungsplangebiet wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Wonnenberg, Karlsruhe, vorgenommen, deren Ergebnisse in den Bebauungsplangentwurf eingeflossen sind. Zudem wurde vom Büro Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG, Karlsruhe, eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Zum gesamten überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes wird auf die weiteren Erläuterungen in der Begründung verwiesen.

Resultierend aus dem Beschluss des Gemeinderates vom 15.02.2023 (Wiederholung der Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat nach dem 22.11.2022) wird der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben sowie insbesondere durch die Einarbeitung der Lärmschutzfestsetzungen aus dem zwischenzeitlich ergänzten Schallschutzgutachten (Änderung gegenüber der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren im März 2020) sowie aufgrund von Änderungen aus dem weiteren Planungsfortschritt (Abgrenzungsänderungen durch zwischenzeitliche Änderung von Teilflächen des Baukörpers) wird eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Interessenverbänden erforderlich.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes „Sporgassenareal, 1. Abschnitt“, Gemarkung Bretten, wird samt Begründung, Artenschutzbericht und Schalltechnischer Untersuchung in der Zeit vom

03. März 2023 bis einschließlich 03. April 2023

im Technischen Rathaus Bretten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Straße 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, zur Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Eine Terminvereinbarung ist dazu nicht erforderlich. Die geltenden Vorschriften zur Vermeidung der Corona-Pandemie sind zu beachten.

Während der vorgenannten Auslegungsfrist hat die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung; Äußerungen zur Planung können beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, schriftlich oder mündlich zur Niederschrift oder per Mail unter bauleitplanung@bretten.de abgegeben werden. Schriftlich abgegebene Stellungnahmen sollten

die vollständige Anschrift des Verfassers und ggf. die genaue Bezeichnung des betroffenen Grundstücks/Gebäudes enthalten. Die Stellungnahmen werden auf jeden Fall entgegen genommen, auch wenn sie dieser Bitte nicht entsprechen.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung für das oben aufgeführte Verfahren unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte oder nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Planung nicht von Bedeutung ist.

Soweit personenbezogene Daten angegeben werden, werden diese auf Grund § 3 Abs. 1 BauGB ausschließlich zum Zweck der Durchführung des Verfahrens erhoben und verarbeitet. Auf weitere Hinweise zum Datenschutz, Datenerhebung und Datenschutzbeauftragten wird auf die Homepage der Stadt Bretten <http://www.bretten.de/datenschutzerklaerung> verwiesen.

Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst, der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf mit Begründung, samt Gutachten bis zum Ende der öffentlichen Auslegung zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungsplaene-im-verfahren eingestellt und sind somit dort einsehbar. Zugriff besteht auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter www.uvp-verbund.de/kartendienste.

Bretten, 22.02.2023

Martin Wolff
Oberbürgermeister