STADT BRETTEN

1. FERTIGUNG

LANDKREIS KARLSRUHE

Begründung

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Altstadt, Teil I“, Gemarkung Bretten

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A:	Planungsbericht	1
1	**Planänderungsgebiet**	**1**
1.1	Lage im Raum	1
1.2	Bestand	1
2	**Ziele und Zweck der ersten Bebauungsplanänderung**	**1**
2.1	Grund der ersten Planänderung	1
2.2	Geltendes Recht und andere Planungen	2
2.3	Verfahren	3
3	**Inhalt der Bebauungsplanänderung**	**3**
4	**Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**	**4**

Teil A: Planungsbericht

1 Planänderungsgebiet

1.1 Lage im Raum

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Östliche Altstadt, Teil I“ umfasst den ganzen bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östliche Altstadt, Teil I“. Das Gebiet liegt im südlichen Innenstadtbereich von Bretten und wird von der Pforzheimer Straße, der Friedrichstraße, der Withumanlage und der Georg-Wörner-Straße begrenzt.

1.2 Bestand

Der Bereich der Bebauungsplanänderung stellt sich als dicht bebaut dar. Während das Innere des Blocks vor allem durch Wohnnutzung geprägt ist, sind in den Blockrandbereichen unterschiedliche Nutzungen vorhanden. Die Erdgeschosszone an der Pforzheimer Straße ist vor allem durch Ladengeschäfte, gastronomische Betriebe sowie gewerbliche und sonstige Dienstleistungen geprägt. Durch die kleinteilige Bebauungsstruktur mit bis zu drei Vollgeschossen weisen die Grundstücke nur einen geringen Anteil an Freiflächen auf. Die städtebauliche Struktur in diesem Bereich ist prägend für die gesamte Kernstadt und überwiegend historisch wertvoll. Im Südosten des Planänderungsgebiets befindet sich mit der Withumanlage eine bedeutsame Grünanlage in der Brettener Kernstadt. Im Süden des Planänderungsgebiets fließt der Saalbach.

2 Ziele und Zweck der ersten Bebauungsplanänderung

2.1 Grund der ersten Planänderung

Der Bebauungsplan „Östliche Altstadt, Teil I“ stammt aus dem Jahr 1995.

Derzeit ist ein immenser Veränderungsdruck für vorhandene Gebäude und Grundstücke vorhanden, weil Wohnraum knapp ist, Kreditkonditionen günstig sind und mögliche Renditeaussichten teilweise einen höheren Stellenwert aufweisen als die Bewahrung vorhandener städtebaulicher Qualitäten. Bestehende Bebauungspläne tragen dazu bei, diese Qualitäten zu schützen und den städtebaulichen Gestaltungswillen über individuelle Einzelinteressen zu stellen.

Mit der nun ersten Änderung des Bebauungsplans soll auf einen Aspekt der veränderten Rahmenbedingungen reagiert werden. In jüngster Zeit bestehen seitens Bauherren Überlegungen, die vorhandenen Geschosse im Erdgeschoss, die derzeit größtenteils als Ladenflächen für den Einzelhandel, für gastronomische Zwecke sowie für gewerbliche und dienstleistungsnahe Zwecke genutzt werden, umzunutzen und innerhalb der Gebäude Garagen zu etablieren. Diese Überlegungen stehen vor dem Hintergrund, dass Stellplatzflächen für private Pkw im Altstadtbereich nur unzureichend zur Verfügung stehen und die Schaffung von Stellplätzen auf den oft klei-

nen und ungünstig geschnittenen Grundstücken nur schwer umsetzbar ist. In vielen Fällen ist aufgrund der dichten Bebauung keine Möglichkeit gegeben, den rückwärtigen Grundstücksbereich anzufahren, um dort Stellplätze unterzubringen.

Gleichzeitig besteht eine strukturelle Veränderung der vorhandenen Einzelhandelssituation. Die Nachfrage nach Ladengeschäften und Flächen für einzelhandelsnahe Dienstleistungen sowie Gastronomie nimmt tendenziell ab, sodass mit diesen Nutzungen für Eigentümer von bestehenden Grundstücken unter Umständen keine lukrativen Einnahmen mehr zu erzielen sind. Das Ansinnen, die Fläche im Erdgeschoss anstelle von Ladengeschäften als Parkraum/Garagen zu nutzen, mag dabei für den Einzelnen als brauchbare Lösung erscheinen, weil dadurch der Wohnraum in den darüber liegenden Geschossen besser vermarktet werden kann, bringt jedoch aus städtebaulicher Sicht erhebliche Nachteile für den gesamten Altstadtbereich mit sich.

Hinsichtlich der vorhandenen Stadtstruktur ist zu konstatieren, dass die Erdgeschosszone der Hauptgeschäftsstraßen üblicherweise durch Ladengeschäfte, gastronomische Nutzungen, handwerkliche und sonstige Dienstleistungen geprägt ist. Darüber hinaus gibt es Zugänge zu darüber liegenden Geschossen, die oft als Büros oder Wohnungen genutzt werden, in Einzelfällen sind auch Durchfahrten zu Innenhöfen oder seitlich liegende Grundstückszufahrten in verschlossener oder offener Form vorhanden. Garagen, die direkt an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzen, sind auf keinen Fall ein charakteristisches städtebauliches Merkmal der Innenstadt, die von ihren Geschäftszonen und dem Miteinander verschiedener Innenstadtnutzungen geprägt ist und dadurch Frequenz erzeugt. Garagen verdrängen Hauptnutzungen und werden ähnlich wie Leerstand empfunden. Daneben gibt es gestalterische Aspekte wie die Verschlechterung des Stadtbildes und die Beeinträchtigung der Aufenthalts- und Freiraumqualität. Es ist daher notwendig, dass entlang der bestehenden Hauptgeschäftsstraßen eine Regelung zur Verortung der Garagen getroffen wird und die Erdgeschosszone damit weiterhin für diverse Nutzungen zur Verfügung steht.

Die vorhandenen Regelungen des Bebauungsplans reichen nicht aus, um eine Umnutzung der Erdgeschosszone in Stellplätze, Garagen oder Garagengeschosse zu verhindern. Ziel soll nicht sein, dass die Schaffung von Stellplätzen grundsätzlich erschwert wird, sondern, dass die vorhandenen Flächen in der Erdgeschosszone weiterhin für urbane Nutzungen zur Verfügung stehen. Daher soll die neue Regelung auch lediglich an den Hauptverkehrsstraßen (Pforzheimer Straße, Melanchthonstraße, Marktplatz, Weißhofer Straße, Sporgasse) Berücksichtigung finden, weil diese Bereiche durch die vorhandene Nutzungsdiversität die städtebauliche Qualität in besonderem Maße beeinflussen. In dieser Bebauungsplanänderung ist lediglich die Pforzheimer Straße betroffen.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Übergeordnete Planungen stehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist das Planänderungsgebiet mit der Nutzungsart „gemischte Baufläche" dargestellt.

Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die erste Änderung des Bebauungsplans unberührt.

Der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östliche Altstadt, Teil I" umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im August 1995 aufgestellt.

2.3 Verfahren

Die erste Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vollzogen. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder sich der Zulassungsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Das vereinfachte Verfahren führt aufgrund der Abweichungsmöglichkeit von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften zu einer Verfahrensbeschleunigung und kann mit einem wesentlich niedrigeren Aufwand betrieben werden.

Die Ergänzung der Festsetzung zum Standort der Garagen berührt die Grundzüge der Planung nicht, sondern stellt eine untergeordnete Regelung für die Nutzung der Erdgeschosszone dar, die keinen wesentlichen Einfluss auf die Bebauung der Grundstücke hat. Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten und die Änderung ist damit von nachgeordnetem Gewicht. Der planerische Wille der Gesamtkonzeption kommt im Bebauungsplan weiterhin zum Ausdruck. Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht kann im vereinfachten Verfahren entfallen. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zum Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Unter Punkt 2.4 der bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorgaben ist festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den für Nebenanlagen gestatteten Flächen zulässig sind. Daneben beinhaltet der Punkt auch Festsetzungen zum Standort und zur Höhe von Tiefgaragen.

Die bestehenden Festsetzungen sollen dergestalt ergänzt werden, dass entlang der Pforzheimer Straße Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse in der Erdgeschosszone der Gebäude unzulässig sind. Dazu gehören auch Garagen und Garagengeschosse, die in die bauliche Hauptanlage integriert sind.

§ 12 Abs. 1 BauNVO stellt die Grundregel auf, wonach Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten allgemein zulässig sind. § 12 Abs. 4-6 BauNVO eröffnen der Gemeinde als Satzungsgeber die Möglichkeit, durch konkretisierende Bebauungsplanfestsetzungen eine Feinsteuerung vorzunehmen. Die landesrechtlichen Ordnungsvorschriften betreffend die Verpflichtung zur Herstellung und Ablösung von Stellplätzen und Garagen hat weiterhin uneingeschränkt Geltung.

Für ganze Baugebiete oder exakt zu bezeichnende Teile von Baugebieten (hier: Erdgeschosszone entlang der Pforzheimer Straße) kann gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt werden, dass Stellplätze oder Garagen unzulässig sind. Die besondere städtebauliche Rechtfertigung ist dadurch gegeben, dass die geänderte Festsetzung dazu beitragen soll, die bestehende städtebauliche Qualität im genannten Bereich zu bewahren und den dicht bebauten Innenstadtbereich der Stadt Bretten in seiner Struktur und Gestaltung vor dem zu befürchtenden Umnutzungsdruck von Ladengeschäften zu Garagen in der Erdgeschosszone zu schützen.

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass entlang der Pforzheimer Straße im Westen des Planänderungsgebiets keine Garagenfronten in Erscheinung treten, die die bisherigen Nutzungen verdrängen. Einfahrten, Zugänge und Öffnungen in der Fassade, um auf das rückwärtige Grundstück zu gelangen bzw. für die innere Erschließung des Grundstücks sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Diese sind weiterhin zulässig. Auch Einfahrten für Tiefgaragen sind in der bisherigen Form weiterhin zulässig.

Es soll durch die Ergänzung der Festsetzung verhindert werden, dass die Hauptgeschäftsstraßen in Bretten durch die Errichtung von Garagen in ihrer vorhandenen Qualität beeinträchtigt werden. Im übrigen Planänderungsgebiet werden keine weiteren Festsetzungen erlassen, da diese Bereiche in ihrer Schutzwürdigkeit nachgeordnet sind und die Schaffung von Stellplätzen nicht pauschal erschwert werden soll.

Auf Anregung von zwei Naturschutzverbänden wurde in der Bebauungsplansatzung eine Empfehlung für Nisthilfen an Gebäuden aufgenommen. Sie soll dem Artenschutz von Vögeln und fliegenden Säugetieren (Fledermäusen) dienen.

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie die Vorgaben der Altstadtsatzung sind weiterhin im gesamten Planänderungsgebiet gültig.

4 Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die Ergänzung der Festsetzung zum Standort der Garage führt nicht zu einem Verstoß gegen den Artenschutz und hat keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Hinsichtlich des Artenschutzes ist von keiner artenschutzrechtlichen Konfliktsituation auszugehen, weil es sich um bereits ein dicht bebautes Quartier handelt und die Bebauungsplanänderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Bestand hat.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Die Ergänzung der Festsetzung zum Standort der Garage trägt dem derzeitigen Bestand Rechnung und verhindert eine Umnutzung der Erdgeschosszone zu Garagenflächen entlang der Pforzheimer Straße.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Fläche, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind zu vernachlässigen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Beurteilungsgrundlage.

Auf eine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-bilanzierung kann verzichtet werden, da durch die Ergänzung einer Festsetzung kein Eingriff vorbereitet und damit kein Ausgleichsbedarf begründet wird.

Stadtentwicklung und Baurecht Bretten

Hausner

03. JULI 2019

STADT BRETTEN