

STADT BRETEN

LANDKREIS KARLSRUHE

.....
Begründung (Satzungsbeschluss)

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gymnasiumsgelände“,

Gemarkung Bretten
.....

HALTSVERZEICHNIS

Planänderungsgebiet.....	1
Lage im Raum, Abgrenzung und Größe	1
Bestand	1
Ziele und Zwecke der zweiten Bebauungsplanänderung.....	2
Geltendes Recht und andere Planungen	2
Verfahren	3
Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, ergänzte und geänderte Festsetzungen	4
Art der baulichen Nutzung.....	4
Maß der baulichen Nutzung.....	4
Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	5
Schutzgebiete und geschützte Bereiche	7
Denkmalpflege	8
Planverwirklichung und Kostenschätzung.....	8

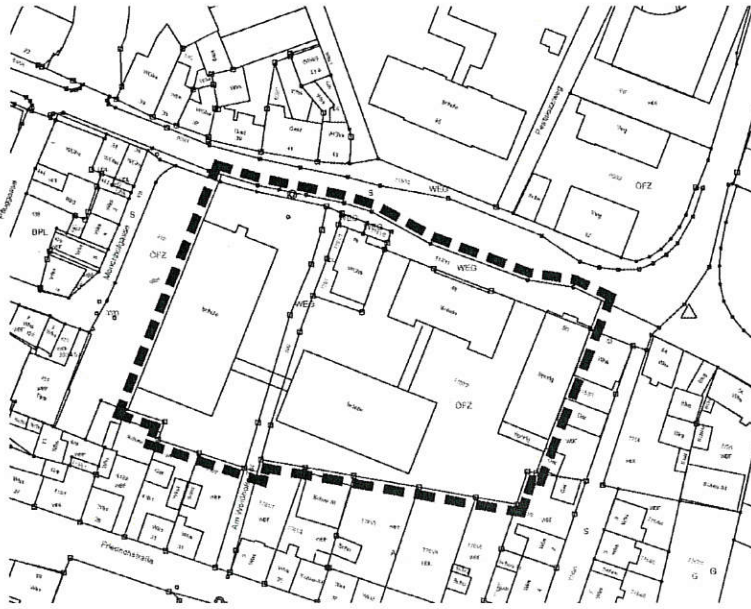
nungsbericht

Planänderungsgebiet

Lage im Raum, Abgrenzung und Größe

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Gymnasiumsgelände“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gymnasiumsgelände“, Gemarkung Bretten, der seine Rechtskraft am 02.07.1968 erlangte. Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Weißhoferstraße.

Der zur Änderung vorgesehene Bebauungsplan "Gymnasiumsgelände" umfasst eine Fläche von ca. 7.150 m².



Bestand

Derzeit ist das Gebiet des Bebauungsplanes vorwiegend durch eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit Schulgebäuden geprägt. Es finden sich vier Schulgebäude sowie ein Wohn- und Geschäftshaus innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplanes.

Die Schulgebäude bestehen aus dem dreigeschossigen Hauptgebäude des Melanchthongymnasiums an der Weißhoferstraße und der im Osten gelegenen Turnhalle, welche beide unter Denkmalschutz stehen. Weiterhin finden sich auf dem Grundstück die beiden Erweiterungsgebäude, der Seemannsbau im hinteren Grundstücksbereich und der Bronnerbau an der westlichen Grenze des Plangebietes, verbunden durch einen Gang. Der Seemannsbau ist ein dreigeschossiges Gebäude, das als Erweiterung des Hauptgebäudes dient. Der Bronnerbau ist ein zweigeschossiges Gebäude, das als Erweiterung des Seemannsbaus dient. Die Turnhalle ist ein dreigeschossiges Gebäude, das als Erweiterung des Hauptgebäudes dient. Die Erweiterungsgebäude sind als Teil des Hauptgebäudes zu betrachten.

sich das Wohn- und Geschäftshaus, welches derzeit ein Gastronomiegewerbe beinhaltet.

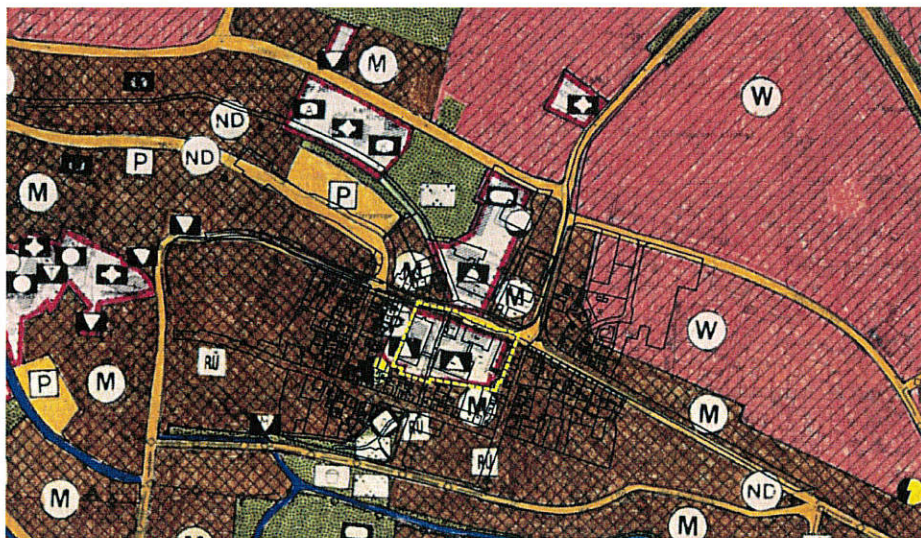
2 Ziele und Zwecke der zweiten Bebauungsplanänderung

Der sich auf dem Gelände des Melanchthongymnasiums befindliche Bronnerbau an der westlichen Seite soll umfänglich saniert werden. Dazu soll das Gebäude durch einen bis in das oberste Geschoss reichenden Glasanbau und ein weiteres Geschoss erweitert werden. Durch diese Änderungen werden allerdings die Bebauungsmöglichkeiten, welche der Bebauungsplan „Gymnasiumsgelände“ vorgibt, überschritten. Um hier dennoch die Möglichkeit zu schaffen, die Räume des Gymnasiums zu sanieren und dadurch an moderne zeitgemäße Bedingungen anzupassen, soll der Bebauungsplan dergestalt geändert werden, dass die Sanierung des Bronnerbaus mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vereinbar ist.

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 ist der Bereich als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand, dargestellt. Regionalplanerische Belange stehen dem Bebauungsplanänderungsverfahren daher nicht entgegen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten/Gondelsheim ist der gesamte Bereich des Gymnasiumsgeländes und damit auch das Planänderungsgebiet als Fläche für den Gemeinbedarf Schule dargestellt. Die dargestellte Nutzungsart bleibt durch die zweite Änderung des Bebauungsplans prinzipiell unberührt, da für diesen Bereich ein Sondergebiet Schule ausgewiesen werden soll. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung nach der Planzeichenverordnung. Eine Abweichung stellt hier lediglich die neue Festlegung für die Flurstücke 7751, 7751/1 und 7751/2 als Mischgebiet dar. Der Flächennutzungsplan muss daher im Zuge der Berichtigung geringfügig angepasst werden. Eine derartige Festlegung kollidiert allerdings nicht mit den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplanes.



Sonstige übergeordnete Planungen oder Zielsetzungen stehen dieser Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

Weiterhin liegt der Bronnerbau innerhalb der Abgrenzung der Altstadtsatzung. Diese trifft tiefergehende Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von baulichen Anlagen und ist zu beachten. Die Altstadtsatzung wurde kürzlich in einem gesonderten Verfahren geändert. Die 1. Änderung der Altstadtsatzung ist am 17.03.2021 in Kraft getreten.

Der zur zweiten Änderung vorgesehene Bebauungsplan „Gymnasiumsgelände“ umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha. Der ursprüngliche Bebauungsplan erlangte seine Rechtskraft am 02.07.1968. Im Jahr 1995 wurde der Bebauungsplan durch eine Teilaufhebung geändert, indem sein Geltungsbereich verändert wurde und nun entlang der westlichen Gebäudekante des Bronnerbaus verläuft.

2.2 Verfahren

Die zweite Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB vollzogen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann für Bebauungspläne erfolgen, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

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

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben, denn

- es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB, hierbei handelt es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die weitere Möglichkeit zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebes unter neuen, modernen Standards geschaffen.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, sind nicht geplant und
- die zulässigen Grundfläche im Planänderungsgebiet liegen sehr deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m², gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, so dass auch von einer überschlägigen Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden kann.

Umweltrechtliche Belange werden nicht berührt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen im beschleunigten Verfahren.

Auf der Basis der zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Gymnasiumsgelände“ im Jahr 2020 durch das Büro Elke Wonnenberg, Karlsruhe, erstellten artenschutzrechtlichen Potentialanalyse kann davon ausgegangen werden, dass unter

Berücksichtigung und Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden, siehe dazu auch Punkt 4 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.

3 Inhalt der Bebauungsplanänderung / Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, ergänzte und geänderte Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird durch die zweite Änderung in zwei Gebietskategorien unterteilt. Die Flurstücke 7751, 7751/1 und 7751/2 werden als MI festgesetzt, in welchem Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank und Speisewirtschaften zulässig sind. Alle weiteren Nutzungen sollen zugunsten eines geordneten Schulbetriebes ausgeschlossen werden.

Ferner wird das aus den Flurstücken 410 und 7753/2 bestehende Schulgelände als Sondergebiet Schule festgesetzt. Bisher ist das Gebiet durch den zeichnerischen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf Schule festgesetzt. Da es sich hierbei allerdings um eine Festsetzung nach Planzeichenverordnung (PlanzV) handelt, ist hier eine Ermittlung der baurechtlichen Abstandflächen nach § 5 Abs. 7 LBO nicht möglich. § 5 Abs. 7 LBO bezieht sich hier auf die nach § 1 – 11 aufgeführten Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung und kann deshalb nicht auf den Katalog der Planzeichenverordnung angewendet werden.

Um hier keine Konflikte mit den Abstandsflächen der Gebäude zu generieren, soll das Gelände daher zukünftig als Sondergebiet festgelegt werden. Dies begründet sich darin, dass in Sondergebieten andere Berechnungsfaktoren zu den Abstandsflächen herangezogen werden als in Mischgebieten. Aufgrund dessen, dass die Fläche auch im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist, muss hier der umliegende Bestand zur Bestimmung der Nutzungsart herangezogen werden. Da es keine faktischen Sondergebiete gibt, muss das Gymnasiumsgelände hier als Mischgebiet eingestuft werden.

Eine Festlegung als Sondergebiet ist in diesem Falle möglich, da die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nach Planzeichenverordnung hier ein Pendant zur Festlegung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO darstellt. Durch diese Festlegung wird keine vom Flächennutzungsplan abweichende Nutzung begründet, welche nicht bereits vorher zulässig war.

Das durch das Schulgelände führende Wegegrundstück mit der Nummer 600 wird in der bisherigen Form beibehalten und als öffentlicher Weg festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch diese Bebauungsplanänderung werden für zwei Gebäude die Anzahl der Vollgeschosse neu festgesetzt bzw. geändert. So werden für das Wohn- und Geschäftsgebäude im MI zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dieses Gebäude besaß bis-

her keine eigene Nutzungsschablone. Die zwei Vollgeschosse entsprechen hier dem vorgefundenen Bestand.

Im Bereich des SO wird die Anzahl der Vollgeschosse, mit Ausnahme des Bronnerbaus im Westen, gemäß dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für den Bronnerbau wird auf fünf Vollgeschosse geändert. Bisher waren bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

Weiterhin sollen die Baufenster innerhalb des Bebauungsplangebietes angepasst werden. Zum einen erhält das Wohn- und Geschäftsgebäude im MI ein eigenes Baufenster, welches bisher nicht vorhanden war, zum anderen werden die Baufenster im Bereich des Bronnerbaus ausgeweitet und angepasst. Hier wird das Baufenster in Richtung der Weißhoferstraße um 7 m verlängert. Der Gelenkbau zwischen Bronner- und Seemannbau, welcher bislang außerhalb der Baufenster liegt, wird im Zuge der Bebauungsplanänderung in die Baufenster des Bronner- und Seemannbaus einbezogen.

Um die Denkmaleigenschaft der Gebäude Weißhoferstraße 48 und 50 (altes Schulgebäude und alte Turnhalle) zu stärken, wird das bisherige große Baufenster, welches den Bereich um das alte Schulgebäude, die Turnhalle sowie den Seemannbau umfasst verändert. Das bisherige Baufenster wird zurück genommen und durch einzelne Baufenster für die denkmalgeschützten Gebäude Weißhofer Straße 50 und 48, dem Seemannbau mit dem Verbindungsbau zwischen altem Schulgebäude und Seemannbau sowie dem Anbau an der alten Turnhalle ersetzt.

Zusätzlich werden im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung für alle Gebäude, mit Ausnahme des Bronnerbaus, Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, welche dem vorhandenen Bestand entsprechen.

Für den Bronnerbau werden hier neue Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die neue Traufhöhe soll 16 m und die Firsthöhe 19 m betragen. Die zulässige Traufhöhe darf in diesem Bereich auf der Talseite im Falle eines stark abfallenden Geländes um insgesamt 4 m überschritten werden.

Als Fußmesspunkt wird das Niveau der Straße festgesetzt.

4 Artenschutz, Umweltbelange und Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Gymnasiumsgeländes“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB. Die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen findet bei Bebauungsplänen und deren Änderung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm keine Anwendung. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die aufgrund der Änderung und Erweiterung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es dürfen keine Verstöße gegen den Artenschutz vorliegen.

Das Büro Elke Wonnenberg, Karlsruhe, hat im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplanes „Gymnasiumsgelände“ eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse durchgeführt. Diese ist der Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt.

Darin kam die Gutachterin bezüglich des Artenschutzes bzw. artenschutzrechtlicher Konflikte zu folgendem Fazit:

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der empfohlenen CEF-Maßnahme und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Das Gelände des Melanchthongymnasiums wurde im Rahmen der Potentialanalyse auf seine Habitateignung überprüft. Dabei stellte sich heraus, dass das Areal kaum geeignete Strukturen bietet. Ein Vorhandensein von Reptilien konnte ausgeschlossen werden. Lediglich der Bronnerbau stellt hier ein Potential als Lebensraum für Fledermäuse und bedingt für Vögel dar. In Bezug auf Vögel bieten hier die fünf am Gebäude angebrachten Nistkästen für Mauersegler entsprechende Lebensraumpotentiale.

Im Rahmen der Potentialanalyse wurde der Dachboden des Bronnerbaus auf das Vorhandensein von Fledermäusen untersucht. Dabei wurden keine Spuren gefunden, welche darauf schließen lassen, dass sich im Inneren des Gebäudes Fledermäuse aufhalten. Es wurden lediglich auf den Fensterbänken unter der außen liegenden Holzverkleidung vereinzelte Kotspuren gefunden, welche darauf hin deuten, dass die Holzverkleidungen von einzelnen Männchen in ihren Sommerquartieren hin und wieder genutzt werden. Eine weitere Suche blieb negativ.

Um hier keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszulösen, wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen:

Um bei der Artengruppe Vögel keine Verbotstatbestände auszulösen, dürfen Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vegetationsperiode und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen (Anfang Oktober bis Ende Februar).

Da die Holzverschalung am Bronnerbau Aufenthaltspotentiale für Fledermäuse bietet, muss die Holzverschalung vor dem Rückbau des Dachgeschosses in den Wintermonaten entfernt werden (November bis Februar), um eine Tötung oder Vergrämung der Fledermäuse auszuschließen.

Im rückwärtigen Bereich des Bronnerbaus befinden sich fünf Nistkästen für Mauersegler. Diese sollen nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten an der südwestlichen Seite des Staffelgeschosses wieder angebracht und durch neue ersetzt werden.

Um den Wegfall der Lebensraumstrukturen in Form der Holzverschalung zu kompensieren, sollen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen vier Fledermauskästen am Bronnerbau angebracht werden. Diese sollen im Bereich des neuen Obergeschosses angebracht werden, zwei der Kästen an der Ost- und die zwei weiteren an der Westseite.

Die Gutachterin schlägt weiterhin eine CEF-Maßnahme in Form von einer Anbringung von drei Fledermauskästen an der Nordfassade des angrenzenden „Seemann-Bau“ vor, um den Wegfall der bisherigen Strukturen während der Bauphase zu kompensieren. Diese Maßnahme muss bis Ende des Jahres 2020 erfolgen, sofern im Frühjahr 2021 mit dem Umbau des Bronnerbaus begonnen wird. Diese Maßnahme ist auch bei eventuellen zeitlichen Verzögerungen den Vorgaben entsprechend umzusetzen.

Sollten diese Maßnahmen umgesetzt werden, werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst.

Die im Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags empfohlene CEF-Maßnahme sowie die Vermeidungsmaßnahmen, welche die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG umgehen sollen, wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan „Gymnasiumsgelände, 2. Änderung“ aufgenommen.

Die ergänzten und geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) führen unter Berücksichtigung der oben angeführten Maßnahmen nicht zu einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen und haben letztlich keine negativen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Für Tiere ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine essentiellen Störungen. Eventuelle Störungen durch Baumaßnahmen werden zeitlich begrenzt und vorübergehend sein. Weitere Auswirkungen werden durch die Vermeidungs- und die CEF-Maßnahme minimiert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahme ist hinsichtlich des Artenschutzes von keiner artenschutzrechtlichen Konfliktsituation auszugehen.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter findet keine Beeinträchtigung statt. Durch die Bebauungsplanänderung finden keine Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch und Erholung, Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter statt, welche zu unüberwindbaren Konflikten führen, da es sich bei dem Plangebiet um ein innerstädtisches, beinahe vollständig bebautes Areal handelt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Situation bzw. für eine Verschlechterung oder Beeinträchtigung im Vergleich zur bislang geltenden Beurteilungsgrundlage. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in Anbetracht dessen, dass es durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Gymnasiumsgelände“ zu keinen großen Veränderungen in den tatsächlichen und potenziellen Nutzungen kommt, nicht zu erwarten.

Verfahrensrechtlich ist keine bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgeschrieben.

4.1 Schutzgebiete und geschützte Bereiche

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“, das seit 07.09.1992 ausgewiesen ist.

Um dem Schutzzweck des Wasserschutzgebietes „Bauschlötter Platte“ nicht zu widersprechen, sind die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen zwingend zu

beachten. Eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes kann bei Beachtung dieser Bestimmungen und Auflagen ausgeschlossen werden.

Ein Hinweis auf dieses Wasserschutzgebiet und die darin geltenden Bestimmungen und Auflagen wird in den Bebauungsplan „Gymnasiumsgelände, 2. Änderung“ eingearbeitet.

Weitere Schutzgebietsverordnungen bzw. geschützte Bereiche wie Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, besonders geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg usw. liegen nicht auf dem Plangebiet.

4.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg eingetragene denkmalgeschützte Bauwerke (Weißhofer Straße 48 und 50). Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz und Umbauten daran sind grundsätzlich im Vorfeld dem Landesamt für Denkmalpflege Stuttgart anzuzeigen und bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Das Plangebiet liegt im Bereich der alten Stadtbefestigung (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG). Bei Bodenarbeiten ist vornehmlich in bislang ungestörten Bereichen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Sollte in diesen Bereich eingegriffen werden, bedarf es einer Denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Das Landesamt für Denkmalpflege in Stuttgart ist vorab in die Planung einzubinden.

Entsprechende Hinweise sind in die Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

5 Planverwirklichung und Kostenschätzung

Die Infrastrukturversorgung erfolgt über die bestehenden örtlichen Netze.

Für die Stadt Bretten entstehen durch die Bebauungsplanänderung außer für die Beschaffung und Installation der Fledermaus- und Mauerseglerkästen keine Kosten. Erschließungskosten entstehen nicht und die Durchführung einer Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Durch diese Bebauungsplanänderung entstehen verwaltungsintern Kosten für die Beauftragung einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse und beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht für die Erarbeitung dieser Bebauungsplanänderung.

Stadtentwicklung und Baurecht – Stadtentwicklung und –planung, Tobias Lott