

Öffentliche Bekanntmachung über

die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unifranck, 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften zum bestehenden Bebauungsplan „Unifranck“, Gemarkung Bretten, gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB

- **Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)**
- **Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 i.V.m. § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.01.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unifranck, 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften zum bestehenden Bebauungsplan „Unifranck“, Gemarkung Bretten, gemäß § 12 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB sowie i.V.m. § 74 Abs. 7 LBO beschlossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann dem zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplan vom Januar 2024 entnommen werden.

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wird hiermit bekannt gemacht.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bretten beabsichtigt im Bereich Melanchthonstraße / Ecke Unifranckstraße die städtebauliche Neustrukturierung einer gewerblichen Brachfläche. Geplant ist die Realisierung eines Neubauprojektes mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Handel.

Das Plangebiet ist bereits mit der flachen Großstruktur eines ehemaligen Lebensmittelmarktes überbaut. Zusammen mit dem vorgelagerten Parkplatz ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt. Die Neustrukturierung der Fläche ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unifranck, 5. Änderung“, welcher 2002 als Satzung beschlossen wurde. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der engen Verknüpfung mit der Gebäudeplanung soll die Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt werden. Damit ist der Bebauungsplan zwingend mit der Planung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) verbunden. Über einen Durchführungsvertrag wird die Umsetzung des Vorhabens mit dem Vorhabenträger gesichert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim (FNP) ist für den Geltungsbereich ein Sondergebiet für Einzelhandel in direkter Nachbarschaft zu einem Mischgebiet sowie einem Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund des Verzichtes auf eine ausschließliche Einzelhandelsnutzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese kann aufgrund der Einstufung als Maßnahme der Innenentwicklung in Form einer Berichtigung erfolgen.

Städtebauliche Konzeption

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der innerstädtischen Nachverdichtung sowie der Gewährleistung einer Umsetzung des Vorhabens durch den Vorhabenträger. Geplant ist ein gegliederter Neubau mit bis zu vier Geschossen. Dabei werden auf einem gemeinsamen

Erdgeschoss drei separate Baukörper entwickelt und somit eine kleinteilige Bebauungsstruktur geschaffen, welche sich in die örtliche Umgebung einfügt.

Das Erdgeschoss ist dem Gewerbe bzw. Einzelhandel voraussichtlich in Form eines Bäckereicafé sowie eines Lebensmittelmarktes vorbehalten. In den Obergeschossen werden ca. 20 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorgesehen. Der derzeit vorgelagerte Parkplatz wird beibehalten, jedoch reduziert und umgestaltet. Er dient den Kunden der gewerblichen Einrichtungen. Für die Wohnungen werden separat eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze auf der Nordseite des Gebäudes angeboten. Fahrradstellplätze werden für den Einzelhandel wie auch für die Wohnungen in ausreichender Zahl bereitgestellt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine innerörtlich gelegene, gewerbliche Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt. Damit wird der politischen Vorgabe zur Bevorzugung der Innenentwicklung sowie der Nutzung innerörtlicher Potenziale entsprochen. Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird der Versiegelungsgrad mit Umsetzung der Planung nicht erhöht, gleichzeitig jedoch die Ausnutzung des Grundstückes verbessert und ein zusätzliches Angebot an Wohnraum geschaffen.

Umweltbelange

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche mit fragmentarischen Gehölzstrukturen an den Plangebietsrändern. Durch Umsetzung des Vorhabens wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Sofern möglich und als sinnvoll erachtet werden Flächen vollständig oder - durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge – teilentsiegelt. Weiterhin werden Grünflächen naturnah gestaltet und standortgerechte Baumpflanzungen vorgenommen.

Dachflächen werden - neben der Nutzung zur Gewinnung von Solarenergie - begrünt. Dabei wird auf eine ausreichende Substratdicke geachtet. Dies sichert nicht nur die Entwicklung des Gründaches, sondern auch das Speicherpotenzial für Niederschlagswasser.

Im weiteren Planungsprozess ist für das Vorhaben die Erarbeitung eines Energiekonzeptes vorgesehen. Weiterhin werden die Anforderungen der zunehmenden Elektromobilität berücksichtigt.

Verfahren zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Unifranck, 6. Änderung“ erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind hierbei erfüllt (Grundfläche < 2,0 ha; kein Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung; keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten). Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Natur- und artenschutzrechtliche Belange sind jedoch zu berücksichtigen.

Zusammen mit dem Bebauungsplan sollen für dessen Gebiet bzw. künftigen Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage von § 74 Abs. 7 LBO erlassen werden. Örtliche Bauvorschriften geben einer Gemeinde die Möglichkeit, im Rahmen der allgemeinen Vorschriften der Landesbauordnung in eigener Verantwortung ein Ortsrecht mit bauordnungsrechtlichem Inhalt zu schaffen, um dadurch den besonderen örtlichen Verhältnissen in Bezug an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und an die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Rechnung zu tragen. Verfahrensmäßig sind diese örtlichen Bauvorschriften nach den für die Aufstellung des Bebauungsplanes geltenden Verfahrensvorschriften zu erlassen.

Elementarer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist darüber hinaus der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das geplante Vorhaben in ausreichender Detailschärfe dargestellt wird.

Gem. § 4a BauGB wird der Inhalt dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst ab sofort zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungspläne-im-verfahren eingestellt und ist somit dort einsehbar.

Diese Bekanntmachung ergeht gem. § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

Bretten, 07.02.2024

Martin Wolff
Oberbürgermeister