

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Unifranck, 6. Änderung“

### Begründung

Entwurf | 17.12.2024



## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Vorbemerkungen .....	2
1. Anlass der Planung.....	3
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	4
3. Planungsrecht .....	5
3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung .....	5
3.2 Gewählte Verfahrensart .....	5
3.3 Angrenzende Bebauungspläne .....	5
4. Bestand .....	5
5. Bebauungskonzept .....	7
6. Übergeordnete Planungen.....	8
7. Schutzvorschriften und Restriktionen.....	9
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope.....	9
7.2 Gewässer-/Grundwasserschutz .....	9
7.3 Hochwasserschutz.....	9
7.4 Denkmalschutz .....	9
7.5 Altlasten .....	9
7.6 Immissionsschutz .....	10
7.7 Artenschutz.....	10
8. Fachgutachten .....	10
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	10
8.2 Schalltechnische Untersuchung.....	10
9. Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	12
10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen .....	13
10.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
10.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
10.3 Bauweise.....	14
10.4 Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
10.5 Flächen für unterirdische Bauteile, Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze.....	14
10.6 Öffentliche Verkehrsflächen und Zufahrten .....	15
10.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
10.8 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten .....	15
10.9 Flächen oder Maßnahmen für bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	15
10.10 Pflanzgebote .....	16
10.11 Pflanzbindungen.....	16
10.12 Bezug zum Durchführungsvertrag.....	16
11. Örtliche Bauvorschriften.....	16
11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
11.2 Werbeanlagen .....	16
11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen.....	17
11.4 Abfallsammelbehälter.....	17
11.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.....	17
12. Kennwerte.....	17

## Vorbemerkungen

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Begründung
- Anlagen
  - Artenschutzrechtliches Gutachten; Ökologische Leistungen Fußer; August 2022
  - Schalltechnische Untersuchung; Ingenieurbüro Koehler & Leutwein, Juli 2024

Rechtsgrundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.11.2023 (GBl. 2023 S. 422)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. 2023 S. 229, 231)

Verfahrensschritte zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Bekanntmachung / Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Vorhabenträger:

Krause Bauträger Holding GmbH  
Wittelsbacherring 19  
95444 Bayreuth

## 1. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Unifranck“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich zwischen Melanchthonstraße, Friedrich-List-Straße und Bertholdstraße gelegt. Der Bebauungsplan wurde 1984 aufgestellt, ausgewiesen wurde ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Im Jahr 2002 erfolgte eine weitgehende Änderung des Bebauungsplanes, bei der auf Grundlage der damals gültigen BauNVO ein Sondergebiet für Möbel und Wohnraumausstattung sowie - am östlichen Plangebietsrand - ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmittel Einzelhandel und einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> ausgewiesen wurde.

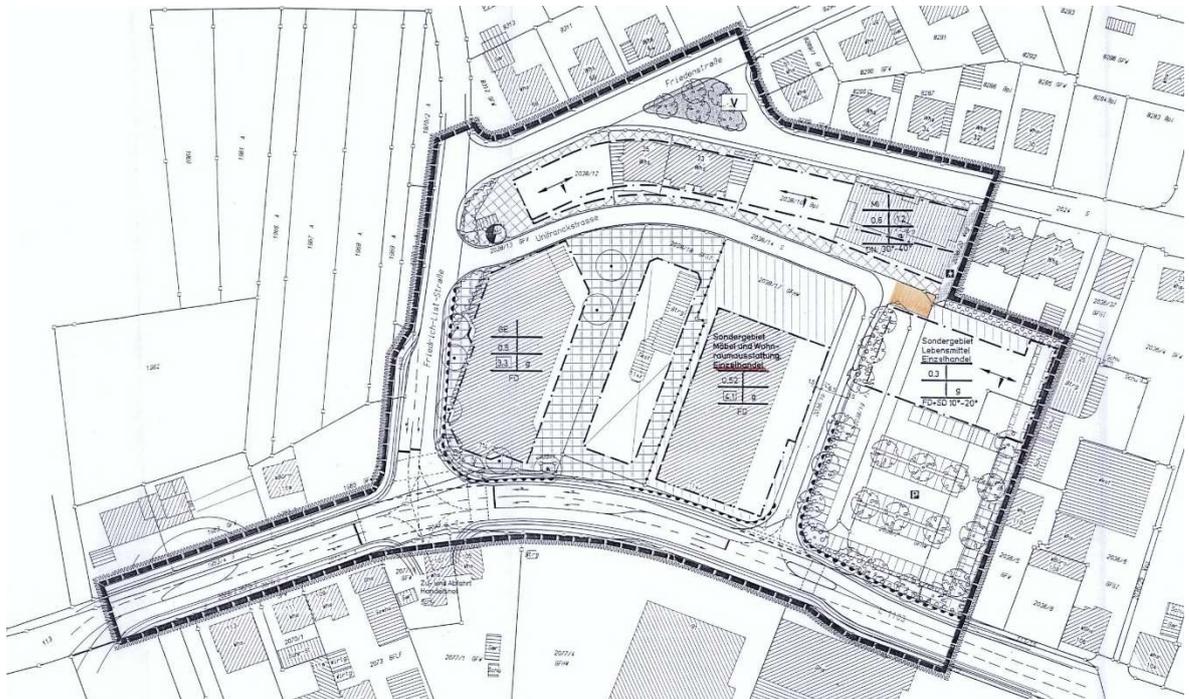


Bild 1: Bebauungsplan „Unifranck, 5. Änderung“, 2002

Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde auf der östlichen Teilfläche ein Lebensmittel-Discounter mit der o.g. zulässigen Verkaufsfläche sowie einem vorgelagerten Parkplatz realisiert. 2014 wurde das Bestandsgebäude geringfügig Richtung Süden erweitert.

Veränderte Kundenansprüche erfordern auch bei Lebensmittel-Discountern eine ständige Anpassung. So wurde in den letzten Jahren das Produktsortiment erweitert, insbesondere wurde jedoch die Warenpräsentation umgestaltet und die Gänge zwischen den Produktregalen verbreitert. Diese Anpassung an Kundenwünsche ist zwangsläufig verbunden mit einem erhöhten Flächenbedarf. Da der bestehende Standort an der Melanchthonstraße jedoch kein weiteres Erweiterungspotenzial aufwies und die Immobilien inzwischen auch energetisch nicht mehr heutigen Erfordernissen entsprach, wurde auf der südlichen Seite der Melanchthonstraße auf dem Areal eines ehemaligen Lebensmittelmarktes ein Neubau für den Lebensmittel-Discounter umgesetzt. Im Gegenzug wurde der Altstandort geschlossen und liegt seitdem weitgehend brach.

Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Melanchthonstraße sowie der Nähe zum Bahnhof wie auch der Angrenzung an bestehende Wohngebiete weist der Standort eine hohe Lagegunst auf und bietet grundsätzlich das Potenzial für eine Nach- oder Umnutzung. Aktuell liegt der Verwaltung die Anfrage eines Investors zur grundsätzlichen Neustrukturierung des Areals vor. Vorgeschlagen wird der Abriss der bestehenden Bausubstanz sowie der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandelseinrichtungen in der Erdgeschosszone. Der Parkplatz soll dabei weitgehend erhalten bleiben, jedoch umgestaltet werden. Die Bebauung ist demnach im Bereich des derzeitigen Marktgebäudes im nördlichen Teil des Areals vorgesehen und bleibt damit von der lärmintensiven Melanchthonstraße abgerückt.



### **3. Planungsrecht**

#### **3.1 Derzeitige planungsrechtliche Einstufung**

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Unifranck, 5. Änderung“. Auf dieser Grundlage können Vorhaben derzeit gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt werden.

#### **3.2 Gewählte Verfahrensart**

Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB können rechtsgültige Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn die in Abs. 1 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dies ist vorliegend der Fall:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO im Änderungsbereich beträgt ca. 0,2 ha. Der in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2,0 ha wird damit deutlich unterschritten.
- Durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG.
- Durch die Planung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt die Notwendigkeit einer Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist entbehrlich.

#### **3.3 Angrenzende Bebauungspläne**

Folgende Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet an:

- Westlich befindet sich der übrige Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unifranck, 5. Änderung“. Festgesetzt ist ein Sondergebiet für Einzelhandel sowie Möbel und Wohnraumausstattung. Im Norden ist ein Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan erlangte 2002 Rechtskraft.
- Östlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnpark Bretten im Roßlauf“. Dieser setzt ein Urbanes Gebiet fest und erlangte 2019 Rechtskraft.

### **4. Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage des Kernortes Bretten und grenzt im Süden an die Melanchthonstraße. Im Westen verläuft die Unifranckstraße, welche als Erschließungsstraße von einzelnen Wohngebäuden, vorrangig jedoch gewerblichen Einrichtungen dient.

Derzeit ist das Plangebiet mit einem eingeschossigen, derzeit leerstehenden Marktgebäude überbaut, dem sich südlich ein Parkplatz anschließt. Der Versiegelungsgrad ist sehr hoch. Lediglich zu den angrenzenden Straßen ist der Parkplatz mit einem Grünstreifen sowie einigen Baumpflanzungen eingefasst. Weitere kleinere Grünstrukturen befinden sich am nördlichen und östlichen Rand sowie innerhalb des Plangebietes.

Die Topografie ist im Bereich des Plangebietes gering ausgeprägt, relevante Höhenunterschiede gibt es nicht. Die Höhenlage beträgt ca. 169 m ü. NN.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen. Südlich der Melanchthonstraße befinden sich Fachmärkte, u. a. der Ersatzneubau des Lebensmittel-Discounters. Ebenso grenzt westlich der Unifranckstraße ein Fachmarktzentrum an. Nördlich des Plangebietes steigt das Gelände deutlich an. Hier ist eine Wohnbebauung - teilweise auch mit gewerblicher Nutzung realisiert. Im Osten des Plangebietes schließt sich eine uneinheitliche, gemischt genutzt Bebauung mit Wohnen und Kleingewerbe an.



Bild 3: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Bild 4: Blick entlang Unifranckstraße



Bild 5: Blick von Melanchthonstraße



Bild 6: Rückwärtiger Bereich des Plangebietes



Bild 7: Derzeitiger Kundenparkplatz

## 5. Bebauungskonzept

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt eine konkretisierte Gebäudeplanung von AM Architekten-Ingenieure GmbH, Pfinztal zugrunde. Geplant ist ein in drei Teile gegliederter Baukörper auf einem gemeinsamen Erdgeschoss mit insgesamt drei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss. Das Erdgeschoss ist dabei für Einzelhandel oder Dienstleistungen reserviert, in den darüber liegenden sollen 26 Wohnungen in unterschiedlicher Größe angeboten werden.

Die verkehrliche Erschließung kann über bestehende Straßen erfolgen, ein Ausbau ist nicht erforderlich. Die südlich verlaufende Melanchthonstraße weist zwar eine hohe Verkehrsbelastung auf, eine direkte Zufahrt in das Plangebiet wird hier jedoch bewusst nicht vorgesehen. Stattdessen erfolgt die Einfahrt in das Plangebiet über zwei Zufahrten von der Unifranckstraße. Dabei dient die südliche Zufahrt dem südlich dem Gebäude vorgelagerten Kundenparkplatz. Über die nördliche Zufahrt werden die Parkplätze der Wohnungen, welche überwiegend in einer Tiefgarage mit ca. 30 Stellplätzen nachgewiesen werden, angefahren.

Verkehrliche Beeinträchtigungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Gegenüber der früheren Discounter-Nutzung ist - trotz der zusätzlichen Wohnungen - von einer geringeren Verkehrsfrequenz auszugehen, da die Verkaufsfläche der vorliegenden Planung die des ehemaligen Discounters unterschreitet. Zudem zeichnen sich Lebensmittel-Discounter durch eine überdurchschnittliche Kundenfrequenz mit entsprechendem Verkehrsaufkommen aus. Durch die vorgesehenen Betriebszeiten und dem Verbot einer nächtlichen Anlieferung ergeben sich auch im Nachtzeitraum keine weitergehenden Beeinträchtigungen (vgl. Ziffer 8.2)

Durch die projektierte Bebauung und Nutzung wird das zur Verfügung stehende Baugrundstück in hohem Maß ausgenutzt. Möglichkeiten zur Anlage von Grünflächen sind daher begrenzt. Geplant sind Einfassung der Randbereiche mit Grünflächen und Gehölzen sowie die Gliederung des Kundenparkplatzes mit Baumpflanzungen.

Technisch ist das Plangebiet bereits voll erschlossen. In der Melanchthonstraße sowie in der Unifranckstraße befinden sich alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, an die angeschlossen werden kann.

Derzeit ist das Plangebiet bereits zu ca. 90 % versiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser wird im Plangebiet nicht gesammelt und fließt damit vollständig in die örtliche Kanalisation ab. Mit Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad geringfügig reduziert, so dass zusätzliche Versickerungsflächen entstehen. Weiterhin wird durch die geplanten Dachbegrünungen ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers gesammelt, genutzt und verdunstet. Somit ist insgesamt von einer erheblichen Reduzierung der abfließenden Menge an Niederschlagswasser auszugehen, was zu einer Entlastung der Kanalisation führen wird.

Die detaillierte Entwässerungskonzeption wird im Zuge der Genehmigungsplanung erstellt und mit den zuständigen Behörden, insbesondere dem Tiefbauamt der Stadt Bretten, abgestimmt.

Am östlichen Plangebietsrand verläuft ein Mischwasserkanal, welcher der Entwässerung von nördlich an das Plangebiet anschließenden Siedlungsbereichen dient. Dieser Kanal wird bei der vorliegenden Planung berücksichtigt und bleibt somit erhalten.



Bild 8: Bebauungskonzept

## 6. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Bretten / Gondelsheim ist das Plangebiet als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt. Dies beruhte auf der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Mit der vorliegenden Planung ist eine Ausweisung als Sondergebiet nicht mehr notwendig, da der neu geplante Einzelhandel die Grenze der Großflächigkeit nicht mehr überschreitet.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann der Bebauungsplan von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweichen. Dieser ist im Zuge einer Berichtigung anzupassen. Dabei wird das derzeit dargestellte Sondergebiet in Mischbaufläche umgewandelt. Dies entspricht den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen.



## **7.6 Immissionsschutz**

Der Geltungsbereich grenzt an die Melanchthonstraße mit einer erheblichen Verkehrsbelastung, gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen an. Zur Feststellung und Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. Ergebnisse werden unter Ziffer 8.2 dargelegt.

## **7.7 Artenschutz**

Der Geltungsbereich ist zu großen Teilen überbaut bzw. versiegelt, lediglich an den Randbereichen ergeben sich Grünstrukturen, welche ein Habitatpotenzial aufweisen können. Da artenschutzrechtliche Konflikte dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden können, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Ergebnisse werden unter Ziffer 8.1 dargelegt.

## **8. Fachgutachten**

### **8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durch das Fachbüro Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe durchgeführt und im August 2022 vorgelegt. Dabei wurde in einem ersten Schritt eine Relevanzprüfung durchgeführt, um das Habitatpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und andere Artengruppen zu erfassen. Dabei wurde festgestellt, dass der Untersuchungsbe- reich ausschließlich für Brutvögel von Relevanz ist. Diese wurden in einem nächsten Schritt tiefergehend untersucht.

Der Untersuchungsbereich besitzt ausschließlich für ubiquitäre Gehölz- und Heckenbrüter Bedeutung. Am bestehenden Gebäude konnten keine Brutmöglichkeiten festgestellt werden, da an geeigneten Stellen Gitter angebracht wurden. Die geringen Gehölzstrukturen weisen zwar ein Brutpotenzial auf, sind jedoch nicht essenziell. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten empfiehlt der Gutachter eine Beschränkung der Rodungszeiten auf die Wintermonate. So ist gewährleistet, dass keine Brutnester zerstört und Jungtiere getötet werden.

Unter Beachtung dieser Empfehlung werden durch Umsetzung der Planung aus Sicht des Gutachters keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst.

### **8.2 Schalltechnische Untersuchung**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich vielfältiger Lärmeinwirkungen. Südlich verläuft die Melanchthonstraße, welche als wichtige Durchgangsstraße eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Darüber hinaus bestehen in der näheren Umgebung eine Vielzahl von Gewerbebetrieben mit entsprechenden Lärmimmissionen. Zur Feststellung möglicher Beeinträchtigungen im Plangebiet, jedoch auch zur Ermittlung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf angrenzende Siedlungsbereiche wurde durch das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden gemäß Vorgabe der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Verkehrslärm und Gewerbelärm getrennt betrachtet.

#### Verkehrslärm

Für die Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ist die DIN 18005 sowie die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) maßgebend. Da das Plangebiet als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, sieht die DIN 18005 Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor. Die Grenzwerte der 16. BImSchV liegen jeweils 4 dB(A) darüber.

Die Melanchthonstraße weist eine Verkehrsbelastung von über 15.000 Fahrzeugen je Tag auf. Weitere auf das Plangebiet einwirkende Straßen sind die direkt westlich verlaufende Unifranckstraße mit ca. 1.400 Kfz/d sowie - weiter westlich - die Friedrich-List-Straße mit ca. 4.000 Kfz/d. Durch Umsetzung der Planung wird insbesondere durch die Einzelhandelsnutzung zusätzlicher Verkehr generiert. Hierfür werden ca. 1.120 Fahrten je Tag prognostiziert.

Durch Verkehrslärm ergeben sich innerhalb des Plangebietes auch ohne Umsetzung der Planung erhebliche Belastungen. So werden entlang der Melanchthonstraße tagsüber Lärmpegel von über 70 dB(A) prognostiziert, im Bereich des geplanten Baufensters betragen die Pegel auf der Südseite über 60 dB(A) im Tagzeitraum und fast 55 dB(A) im Nachtzeitraum. Ebenfalls hohe Pegel ergeben sich an der westlichen Seite zur Unifranckstraße. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 und teilweise die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, empfiehlt das Gutachten geeignete Lärmschutzmaßnahmen. Aktive Schallschutzmaßnahme wie z. B. Lärmschutzwände sind an diesem Standort städtebaulich unverträglich, so dass auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden muss.

Durch Umsetzung der Planung ergibt sich gegenüber der Situation ohne Umsetzung eine nur geringe Erhöhung der Verkehrsfrequenz und damit der Lärmpegel. Zwar bestehen entlang der Melanchthonstraße bereits Nutzungen mit sehr hohen Belastungen, die sich durch die Planung ergebenden Erhöhungen betragen jedoch weniger als 0,5 ha und bewegen sich damit in einem nicht wahrnehmbaren Bereich. Im Gegenzug kann eine innerstädtische Brachfläche einer neuen städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

#### Gewerbelärm

Die umgebende Bebauung ist in den entsprechenden Bebauungsplänen als Mischgebiet, Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Für die Beurteilung von Gewerbelärm ist - neben der DIN 18005 - die TA Lärm maßgebend. Diese sieht für Mischgebiete Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, für Urbane Gebiete 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vor.

Außerhalb des Plangebietes bestehen mehrere gewerbliche Nutzungen u. a. ein Lebensmittelmarkt, ein Drogeriemarkt, Autohändler sowie eine Tankstelle. Mit Umsetzung der Planung werden darüber hinaus ein Bäckerei-Café sowie ein Lebensmittelmarkt etabliert.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum an allen Fassaden im Plangebiet eingehalten werden. Ebenso werden außerhalb des Plangebietes keine Überschreitungen der Richtwerte festgestellt. Im Nachtzeitraum kann es durch eine nächtliche Anlieferung des Lebensmittelmarktes zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl innerhalb wie auch außerhalb des Plangebietes kommen. Der Gutachter empfiehlt daher eine nächtliche Anlieferung auszuschließen. Ebenfalls kommt es zu einer geringen Überschreitung der Orientierungswerte im Plangebiet durch Betrieb einer Lüftungsanlage mit einem Schallleistungspegel von mehr als 67 dB(A). Der Gutachter empfiehlt daher, die Einhaltung dieses Werte zu gewährleisten.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Empfehlungen dem Bebauungsplan keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken entgegengestellt werden.

## 9. Beschreibung der Umweltauswirkungen

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet diente aufgrund der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters einstmals der Nahversorgung. Inzwischen wurde der Lebensmittelmarkt jedoch auf eine Fläche südlich der Melanchthonstraße verlegt, womit der bestehende Markt seine elementare Versorgungsfunktion verloren hat, und das Gelände brachliegt. Mit Umsetzung der Planung wird auf dem Grundstück eine neue Nutzung mit einer Kombination von Einzelhandel und Wohnen realisiert. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt ist dabei nicht vorgesehen. Vielmehr werden die Einzelhandelsflächen eine Ergänzungsfunktion zu bestehenden Versorgungseinrichtungen übernehmen. Mit der Wohnnutzung in den Obergeschossen wird zusätzlich das örtliche Wohnraumangebot verbessert. Dabei werden auch Wohnungen realisiert, welche die Voraussetzung einer Förderfähigkeit erfüllen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aufgrund des hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad bietet der Untersuchungsbereich nur ein begrenztes Angebot an Lebensräumen für Flora und Fauna. Gemäß der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung ist lediglich eine Betroffenheit ubiquitärer Brutvögel nicht ausgeschlossen. Durch Umsetzung der Planung wird sich der Anteil an Grünflächen nicht erhöhen. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung ergeben sich jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut.

### Schutzgut Boden

Innerhalb des Untersuchungsbereiches ist nicht mehr von natürlichen Bodenstrukturen auszugehen. Die Flächen sind - auch im Bereich der geringen Grünflächen - vollständig überformt und zu einem hohen Anteil versiegelt. Durch Umsetzung der Planung werden sich keine relevanten Entseidelungen von Flächen ergeben. Weitergehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind jedoch nicht zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Durch den hohen Versiegelungsanteil ist eine natürliche Versickerung von Oberflächenwasser derzeit bereits nahezu nicht gegeben. Daher wird dieses zu überwiegenden Teilen in die Mischwasserkanalisation abgeleitet. Durch Umsetzung der Planung wird eine vollständige Versickerung von Oberflächenwasser auch weiterhin nicht möglich sein. Durch die Ausbildung von Gründächern und der wasserdurchlässigen Ausbildung von Parkplätzen wird sich das Abflussvolumen jedoch insgesamt reduzieren.

### Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich im Kraichgau, welcher von einem gemäßigten Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern geprägt ist. Der Untersuchungsbereich befindet sich innerhalb der Siedlungsstruktur und trägt mit seiner großflächigen Versiegelung zur lokalen Aufheizung bei. Mit Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad nicht reduzieren, dennoch ist aufgrund der Begrünung von Dächern und der Anlage von Photovoltaik-Anlagen von einer geringeren Aufheizung auszugehen.

### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch die Lage im Siedlungsbereich hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Für das Ortsbild stellt das bestehende Marktgebäude mit vorgelagertem Parkplatz keine Bereicherung dar. Mit Umsetzung der Planung bleibt zwar der Parkplatz erhalten, das geplante Gebäude soll jedoch in zeitgemäßer Architektursprache umgesetzt werden und bewirkt somit eine Aufwertung des Standortes.

### Schutzgut Fläche

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks in der Kernstadt von Bretten. Die Maßnahme entspricht damit den Zielen einer verstärkten Innenentwicklung und ist nicht mit der Beanspruchung von bisherigen Freiflächen verbunden.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

### Ergebnis

Die Umsetzung der Planung ist mit nur geringen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden. Relevante Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind nicht zu erwarten. Im Gegenzug kann mit Umsetzung der Planung eine Aufwertung der Fläche sowie eine Ausweitung des Versorgungs- und Wohnungsangebotes erzielt werden.

## **10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Bebauungskonzept sieht eine gegliederte Bebauung mit einer durchgehenden Erdgeschosszone vor. Geplant ist eine Kombination von Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss sowie Wohnen in den Obergeschossen. Damit vermittelt das Konzept zwischen den von Einzelhandel geprägten Nutzungen südlich und westlich des Plangebietes und der dominierenden Wohnnutzung im Norden.

Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Diese Gebietskategorie wurde vor wenigen Jahren in die Baunutzungsverordnung aufgenommen und bildet einen planungsrechtlichen Lösungsansatz für Gemengelage und kombinierte Nutzungen mit Wohnen und Gewerbe. Im Gegensatz zu einem Mischgebiet muss das Mischungsverhältnis jedoch nicht gleichwertig sein. Vorliegend sind ca. 1/3 der Geschossfläche als Gewerbe und 2/3 als Wohnen geplant.

Der in der BauNVO enthaltene Nutzungskatalog wird zu großen Teilen in die Planung übernommen. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden jedoch einzelne Veränderungen vorgenommen. So werden Anlagen für Verwaltungen, sonstige Gewerbebetriebe oder Anlagen für kirchliche Zwecke wie auch Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese mit der geplanten Wohnnutzung nur schwer vereinbar und an diesem Standort städtebaulich nicht gewünscht sind. Ebenso werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen, da sich diese - durch die lediglich temporäre Vermietung - zunehmend belastend auf den örtlichen Wohnungsmarkt auswirken.

Gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO kann in Urbanen Gebieten ein geschossweiser Ausschluss einzelner Nutzungen erfolgen. Bei der vorliegenden Planung ist das Erdgeschoss dem Einzelhandel vorbehalten und nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Sie wird dort daher ausgeschlossen.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe begrenzt.

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan „Unifranck, 5. Änderung“ setzte für das vorliegende Plangebiet eine GRZ von 0,3 fest, welche durch die Anlage der Parkplatzfläche auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO jedoch deutlich überschritten wurde. Mit der vorliegenden Planung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, welche eine - städtebaulich gewünschte - bessere Ausnutzung des Grundstückes gestattet und die Errichtung des geplanten Gebäudes ermöglicht.

Ein erheblicher Teil der versiegelten Fläche wird auch weiterhin durch Parkplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen eingenommen. Zu diesem Zweck wird eine Überschreitung der o.g. GRZ auf Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen. Damit wird der Orientierungswert der BauNVO zwar überschritten, vor dem Hintergrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist jedoch von keinen städtebaulichen Spannungen oder relevanten Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen. Ebenso ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der geplanten Nutzungen gewährleistet.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit einem gemeinsamen Erdgeschoss und drei gegliederten Baukörpern vor. Im Bebauungsplan wird entsprechend dieses Konzeptes eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zugelassen. Zusätzlich kann damit auf den Baukörpern ein weiteres, nicht als Vollgeschoss ausgebildetes Staffelgeschoss vorgesehen werden.

Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die gegliederte Bauweise in den Obergeschossen vorgegeben. So sind Gebäudehöhen von 14,75 m und 7,0 m zwischen den Gebäudeteilen festgesetzt. Die Gebäudehöhe gestattet dabei die Ausbildung von drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss.

Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude mit der Notwendigkeit von haustechnischen Geräten z. B. Lüftungs- oder Kühlgeräten verbunden ist. Da diese bevorzugt auf den Dachflächen angeordnet werden, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe zulässig. Allerdings dürfen maximal 10 % der Dachfläche mit solchen Dachaufbauten belegt werden.

### **10.3 Bauweise**

Das Bebauungskonzept sieht keine Gebäudelängen von mehr als 50 m und die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Vorgabe der Landesbauordnung vor. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine offene Bauweise festgesetzt.

### **10.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Dabei spiegelt sich das Bebauungskonzept in der Festlegung wider. So wird das Baufenster in Teilbereiche unterteilt, welche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen belegt sind (s. o.). Damit wird die optische Gliederung des Baukörpers in drei Teile gestützt.

Für untergeordnete Bauteile wird eine begrenzte Überschreitung zugelassen. Dies betrifft z. B. Vordächer, Windfänge oder feuerwehrtechnisch notwendige Außentreppe.

### **10.5 Flächen für unterirdische Bauteile, Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze**

Das Bebauungskonzept sieht für den Einzelhandel einen vorgelagerten Kundenparkplatz vor. Die erforderlichen Stellplätze der Wohnungen werden auf der Nordseite des Gebäudes sowie in einer Tiefgarage nachgewiesen. Um Teilbereiche der Baufläche bewusst von Parkplätzen wie auch Nebenanlagen freizuhalten, sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb einer explizit ausgewiesenen Fläche zulässig. Diese Vorgabe bezieht Tiefgaragen und unterirdische Bauteile wie z. B. Kellerräume mit ein. Für Werbeanlagen oder Anlagen zur technischen Versorgung gelten diese Einschränkungen nicht. Sie sind allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **10.6 Öffentliche Verkehrsflächen und Zufahrten**

Der Geltungsbereich umfasst neben der Vorhabenfläche auch Teile der Melanchthonstraße im Süden des Baugrundstücks sowie der Unifranckstraße westlich. Diese werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Melanchthonstraße besteht derzeit keine Zufahrt in das Plangebiet. Dies soll auch bei Umsetzung der Planung aus Gründen der Verkehrssicherheit unverändert bleiben. Dementsprechend ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Dies erstreckt sich auch auf Teile der Unifranckstraße, so dass die Zufahrten nur in den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bereichen zulässig sind und sich somit gegenüber der jetzigen Situation keine relevante Veränderung ergibt.

## **10.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan sind aus ökologischen oder artenschutzrechtlichen Gründen verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

In den Gehölzstrukturen im Plangebiet können sich Brutquartiere von Vögeln befinden. Daher darf eine Rodung nur in den Wintermonaten und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden damit vermieden.

Jedes Jahr kommen Millionen Vögel an verspiegelten Glasflächen zu Tode. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind diese - wie auch verglaste Balkonbrüstungen - mit einer geeigneten Schutzfolie zu versehen oder in Milch- bzw. bedrucktem Glas auszuführen.

Zur Verminderung der Aufheizung und zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser werden die Dachflächen als Gründächer ausgebildet. Dabei ist eine ausreichende Substratschicht und eine standortgerechte Einsaat zu gewährleisten.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil auszuführen. Der Unterbau der Flächen ist dabei in geeigneter Form auszuführen, so dass eine zumindest teilweise Versickerung ermöglicht wird.

Weiterhin ist zur Reduzierung der Lichtverschmutzung die Beleuchtung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

## **10.8 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten**

Das Plangebiet wird gequert durch einen Mischwasserkanal, über den die nördlich des Plangebietes befindlichen Siedlungsbereiche entwässert werden. Eine Verlegung des Kanals ist weder gewünscht noch wirtschaftlich darstellbar. Aus diesem Grund ist dieser zu belassen und durch ein Leitungsrecht abzusichern. Hierfür wird im Bebauungsplan eine entsprechende Flächenfestsetzung getroffen. Die Zugänglichkeit zum Kanal ist jederzeit sicherzustellen, eine Überbauung oder tiefwurzelnde Bepflanzung ist unzulässig.

## **10.9 Flächen oder Maßnahmen für bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung bestehen entlang der stark befahrenen Melanchthonstraße, aber auch der Unifranckstraße erhebliche Lärmpegel am Gebäude. Zum Schutz vor übermäßigen Beeinträchtigungen werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Hierzu sind im zeichnerischen Teil entsprechende Lärmpegelbereiche festgesetzt. An Außenbauteile- insbesondere Fenster - sind damit erhöhte Schallschutzanforderungen zu stellen. Balkone als sog. Außenwohnbereiche sind ab Lärmpegel von 62 dB(A) durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Verglasungen zu schützen.

Weiterhin sind in der schalltechnischen Untersuchung Empfehlungen für den Betrieb des Einzelhandels enthalten. Diese beziehen sich auf die Anlieferungszeiten sowie die Schalleistungspegel der erforderlichen technischen Anlagen. Die Empfehlungen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

#### **10.10 Pflanzgebote**

Trotz seines hohen Versiegelungsgrades soll innerhalb des Plangebietes ein ausreichender Anteil an Grünstrukturen gewährleistet werden. Hierzu wird entlang der Melanchthonstraße ein flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt, welches die Anpflanzung einer standortgerechten Hecke mit vereinzelt Bäumen vorsieht. Weiterhin sind die Parkplatzanlagen mit Baumpflanzungen zu gliedern. Für diese sind ausreichend groß dimensionierte Baumquartiere sowie ein Anfahrtschutz vorzusehen.

#### **10.11 Pflanzbindungen**

Innerhalb des Plangebietes bestehen nur wenige Bäume höherer Qualität. Diese werden im Bebauungsplan als Pflanzbindung festgesetzt und sind damit dauerhaft zu sichern bzw. bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

#### **10.12 Bezug zum Durchführungsvertrag**

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird zusammen mit dem Durchführungsvertrag Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **11. Örtliche Bauvorschriften**

#### **11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Das Bauvorhaben entsteht an der Melanchthonstraße, welche als wichtige Durchfahrtsstraße in Bretten fungiert. Die Umgebung ist mit ihrer Mischung aus Wohngebäuden und Geschäftsgebäuden, teilweise mit Einzelhandelsnutzung auch aus gestalterischer Sicht heterogen. Mit Umsetzung des Vorhabens soll an diesem Standort auch eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgen. Aus diesem Grund werden an die äußere Gebäudegestaltung besondere Anforderungen gestellt. So sind grell leuchtende, bunte Farben oder glänzende Materialien von der Zulässigkeit ausgenommen.

Das Baukonzept sieht Gebäude mit begrünten Flachdächern vor, welche auch zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Darüber hinaus ermöglichen Sie eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Geschossflächen unter Vermeidung von Dachschrägen. An diesem Standort ist diese Dachform als verträglich und angemessen einzustufen. Aus diesen Gründen wird sie in den Bebauungsplan als örtliche Bauvorschriften und damit als Gestaltungsvorgabe aufgenommen. Andere Dachformen sind damit unzulässig.

#### **11.2 Werbeanlagen**

Die geplanten gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone ist zwangsläufig mit der Anbringung von Werbeanlagen verbunden. Diese können jedoch in übermäßiger Zahl und Größe zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Sie werden daher hinsichtlich ihrer Ausbildung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

### 11.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit einer hohen Flächeninanspruchnahme verbunden. Daher kommt den verbleibenden Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Sie sind naturnah anzulegen, als Blühflächen zu entwickeln oder mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### 11.4 Abfallsammelbehälter

Das offene Aufstellen von Müllbehältern ist nicht nur optisch unbefriedigend, sondern kann insbesondere in den Sommermonaten auch zu Geruchskonflikten führen. Daher sind Müllbehälter einzuhausen oder auf anderem Wege der Sichtbarkeit zu entziehen.

### 11.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Trotz einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr weist Bretten eine hohe Kfz-Dichte auf. Die Realisierung der Wohnungen wird mit einem weiteren Bedarf an Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs verbunden sein. Die Stellplatzvorgabe der Landesbauordnung mit einem Stellplatz je Wohnung hat sich in vielen Fällen als nicht ausreichend herausgestellt, überzählige Fahrzeuge werden im öffentlichen Straßenraum abgestellt, was - bei übermäßigem Anfall - nicht nur der Verkehrssicherheit, sondern auch der Optik des Straßenbildes abträglich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher die Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen auf 1,5 erhöht. Dies ist angesichts der Größe der angebotenen Wohnungen und der zentralen Lage angemessen.

Insbesondere durch das verstärkte Aufkommen von E-Bikes bekommt die Frage von Fahrrad-Abstellmöglichkeiten immer höheres Gewicht. Aus diesem Grund sind bei der vorliegenden Planung ausreichende Flächen zur Abstellung von Fahrrädern vorzusehen. Hierzu wird eine Vorgabe zum Nachweis von zwei Fahrrad-Stellplätzen je Wohnung getroffen.

## 12. Kennwerte

Plangebiet	0,56 ha	100,0 %
Baufläche	0,46 ha	82,1 %
Verkehrsfläche	0,10 ha	17,9 %