

# Öffentliche Bekanntmachung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „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**

- **Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung**
- **Beschluss über die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO)**

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unifranck, 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften zum bestehenden Bebauungsplan „Unifranck“, Gemarkung Bretten, gebilligt und beschloss die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Bretten im Bereich zwischen Melanchthonstraße, Friedrich-List-Straße und Bertholdstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,56 ha und umfasst vollumfänglich das Flurstück 2038/7 sowie teilumfänglich die Flurstücke 113/15 und 2038/14. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung kann dem zusammen mit dieser Bekanntmachung abgedruckten Abgrenzungsplan vom Januar 2024 entnommen werden.

## **Ziele und Zwecke der Planung**

Die Stadt Bretten beabsichtigt im Bereich Melanchthonstraße / Ecke Unifranckstraße die städtebauliche Neustrukturierung einer gewerblichen Fläche. 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 Bebauungsplans „Unifranck, 5. Änderung“, welcher 2002 als Satzung beschlossen wurde. Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund der engen Verknüpfung mit der Gebäudeplanung wird die Änderung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. 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 Flächennutzungsplans 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 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 Geschossen sollen 26 Wohnungen in unterschiedlicher Größe angeboten werden. Das Baukonzept sieht begrünte Flachdächer vor, welche auch zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Das Erdgeschoss ist dem Gewerbe bzw. Einzelhandel voraussichtlich in Form eines Bäckereicafés sowie eines Lebensmittelmarktes vorbehalten, wobei die Verkaufsfläche der vorliegenden Planung mit ca. 630 m<sup>2</sup> die des ehemaligen Discounters deutlich unterschreitet. In den Obergeschossen werden 26 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 und Artenschutz**

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung. Natur- und artenschutzrechtliche Belange sind jedoch zu berücksichtigen.

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.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde durch das Fachbüro Ökologische Leistungen Fußer, Karlsruhe, durchgeführt. Es 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 Untersuchungsbereich 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.

## Schallschutz

Das Ingenieurbüro für Verkehrswesen Koehler + Leutwein, Karlsruhe, hat mit Datum vom 08.07.2024 eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unifranck, 6. Änderung“ vorgelegt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden entsprechend geltenden Richtlinien berechnet und nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) beurteilt.

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

### Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie mit Begründung samt artenschutzrechtlichem Gutachten und schalltechnischer Untersuchung wird in der Zeit vom

**24. Januar 2025 bis einschließlich 24. Februar 2025**

im Technischen Rathaus Bretten beim Amt Stadtentwicklung und Baurecht, Hermann-Beuttenmüller-Str. 6, 75015 Bretten, vor dem Zimmer 213, während der üblichen Dienstzeiten, zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

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](mailto: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 entgegengenommen, 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.

Die Bekanntmachung finden Sie ab dem 24.01.2025 online auf der Internetseite der Stadt Bretten, unter: [www.bretten.de/stadt-rathaus-verwaltung/bekanntmachungen](http://www.bretten.de/stadt-rathaus-verwaltung/bekanntmachungen) und unter „Entscheidungen des Gemeinderats“, inhaltliche Erläuterungen dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst, der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf mit Begründung samt Gutachten zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter [www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungspläne-im-verfahren](http://www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungspläne-im-verfahren) und sind somit dort einsehbar. Zugriff besteht auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter [www.uvp-verbund.de/kartendienste](http://www.uvp-verbund.de/kartendienste).

Bretten, 15.01.2025

Nico Morast  
Oberbürgermeister