


Dezernat I – Oberbürgermeister Wolff		Melanchthon Stadt Bretten	
Vorlage zur Sitzung Gemeinderat			
Sitzungsdatum:	29.06.2021		
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	160/2021
Bebauungsplan „Unifranck“, Gemarkung Bretten; - Entscheidung über die Änderung des Bebauungsplanes aufgrund eines geplanten Bauvorhabens eines Investors im Geltungsbereich			

Beschlussantrag

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat den Ausführungen der Verwaltung, wie im Sachverhalt dargestellt, zu folgen und den Bebauungsplan für das vorliegende Konzept nicht zu ändern.

BESCHLUSSFOLGE						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinderat	Entscheidung	29.06.2021	Ö			
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	15.06.2021				
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	09.02.2021				

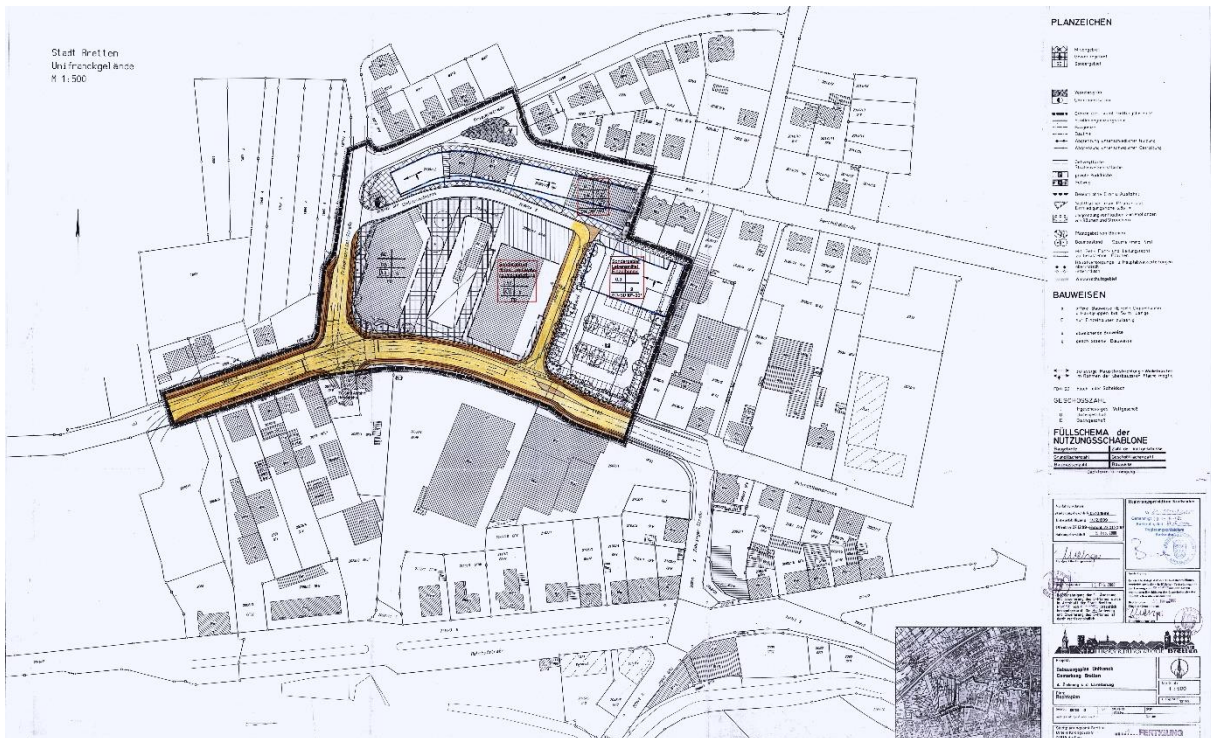
Sachdarstellung

Nach der Realisierung des neuen LIDL-Marktes auf dem Areal des ehemaligen Handelshofs wurde der Standort des bisherigen LIDL-Marktes in der Melanchthonstraße 112/1 aufgegeben. Ein Investor plant nun auf dem Areal eine reine Wohnnutzung zu realisieren.

Ein erstes Konzept, bestehend aus einer reinen Wohnnutzung mit Reihenhäusern und einem relativ hohen privaten Freiflächenanteil, wurde an dieser Stelle bereits aufgrund der zu kleinteiligen Nutzungsstruktur in diesem eher urban geprägten Bereich nicht befürwortet, da diese Baustruktur eher dem suburbanen Raum zugeordnet werden kann und daher nicht standortgerecht war.

Nun hat der Investor ein neues Konzept vorgelegt, in welchem auf dem Areal drei Mehrfamilienhäuser geplant sind. Die Mehrfamilienhäuser sollen insgesamt 74 Wohneinheiten beherbergen und vier Geschosse inklusive Staffelgeschoss aufweisen. In den Erdgeschossen der Häuser ist laut Investor auch eine Büronutzung denkbar, sofern diese gewünscht wird. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Insgesamt sollen 84 Stellplätze in der Tiefgarage und weitere 10 Besucherstellplätze innerhalb des Gebietes nachgewiesen werden. Resultierend aus einer Baulast zugunsten des anschließenden Flurstückes mit der Nummer 2038/9 sollen weitere 10 Stellplätze für gewerbliche Nutzungen auf dem Flurstück nachgewiesen werden.

Das Grundstück des ehemaligen LIDL-Marktes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unifranck“, welcher an diesem Standort ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt ausweist. Um das Vorhaben an dieser Stelle realisieren zu können, müsste daher der Bebauungsplan geändert werden.



In der Vergangenheit gab es bereits Gespräche mit dem Investor, bei welchen dieser über die Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich aufgeklärt wurde.

So wurde dem Investor mitgeteilt, dass die Stadt Bretten einer Bebauungsplanänderung grundsätzlich offen gegenübersteht, so lange in diesem Bereich eine Nutzung entsteht, die sich an den städtebaulichen Gegebenheiten orientiert.

Der Bereich um den ehemaligen LIDL-Markt ist durch eine gewerbliche Nutzung in Form von verschiedenen Einzelhändlern und Dienstleistern geprägt. Unter Berücksichtigung dieser Nutzungsstruktur wurde der Investor daher bislang dahingehend informiert, dass eine Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nur dann von der Stadt befürwortet werden kann, wenn auf dem Grundstück eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe/Dienstleistung entsteht, um den Charakter des Gebietes zu wahren.

Das nun vorliegende und in sich schlüssige Konzept ignoriert allerdings die umliegende Nutzungsstruktur und klammert diese durch einen reinen Fokus auf eine Wohnnutzung aus. Es handelt sich um eine sogenannte „Inselplanung“. Als Inselplanungen werden in der Stadtplanung Bebauungskonzepte bezeichnet, die in der Konzeption eine Einbeziehung der Umgebung vermissen lassen und damit die umliegende Bebauung und Nutzungsstruktur gänzlich ausklammern.

Es ist hier zwar grundsätzlich begrüßenswert, dass das Konzept die in dem Gebiet vorkommende bauliche Dichte aufnimmt, allerdings ignoriert dieses die weiteren Nutzungsstrukturen in seinem Umfeld.

Aus Sicht der Verwaltung würde sich an dieser Stelle ein eher urbaneres Konzept mit einer Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen anbieten. Dadurch würde der Charakter des Quartiers aufgenommen und entsprechend weiterentwickelt.

Grundsätzlich wird eine Ergänzung der vorhandenen Nutzungen auch um eine Wohnbebauung befürwortet. Diese Entwicklung sollte aber den umliegenden Gewerbebestand bei einer Planung berücksichtigen und ihn ansprechend ergänzen.

Aus städtebaulicher Sicht sollte der Bebauungsplan daher zugunsten des vorliegenden Konzeptes nicht geändert werden. Eine Änderung sollte nur dann befürwortet werden, wenn ein Konzept vorgelegt wird, welches eine dem Gebiet angepasste Mischung aus Wohnen und Dienstleistung/Einzelhandel aufweist.

Dem Gemeinderat wird seitens der Verwaltung empfohlen, dem formulierten Beschlussantrag zu folgen.

gez.
Wolff
Oberbürgermeister