

Öffentliche Bekanntmachung zur

Aufstellung des Bebauungsplans „Vordere Schmalzhälde-Katzhälde“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkungen Bretten (Kernstadt) und Diedelsheim

- **Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs**
- **Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung**
- **Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. gem. § 4 Abs. 2 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO**

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Vordere Schmalzhälde-Katzhälde“ in Bretten (Kernstadt) und Diedelsheim mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Am 22.10.2024 billigte der Gemeinderat den Vorentwurf und beschloss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange u.a. gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO.

Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 74 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO). Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat stattgefunden. Ein Umweltbericht wird angefertigt.

Änderung und Erweiterung des Geltungsbereichs:

Dieser Bekanntmachung beigelegt ist der im Februar 2024 beschlossene Abgrenzungsplan des Plangebiets. Die Abgrenzung dieses ursprünglichen Geltungsbereichs der Planung wurde mit der Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.10.2024 geändert und erweitert.

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

Gegenüber der Planabgrenzung von Februar 2024 wird das östlich angrenzende Flurstück Nr. 1871 (Flrst. Größe 2.205 m²) nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplans neu miteinbezogen. Der bisherige Geltungsbereich wird hierfür nach Osten geändert und erweitert.

In der neuen Erweiterungsfläche mit der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ ist eine neue Biotopfläche / Ausgleichsfläche als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) geplant. Es soll ein strukturreiches Biotop aufgebaut und entwickelt werden. Das reich strukturierte Gelände soll dann u.a. als Lebensraum für Zauneidechsen dienen.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bretten plant im nordwestlichen Randbereich der Kernstadt Bretten und auf der Gemarkung Diedelsheim eine gewerbliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt auf Einzelhandel. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Sonder- / Gewerbegebiet „Vordere Schmalzhälde-Katzhälde“ soll an einer verkehrlich sehr gut erschlossenen Stelle eine Sonderbau- und Gewerbefläche zur Ausweisung kommen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die östliche Erweiterung vorhandener gewerblicher Flächen sowie bestehender Sonderbauflächen. Das neue Bebauungsplangebiet schließt direkt an den bestehenden Bebauungsplan „Auf der Diedelsheimer Höhe II“ an, der im Jahr 2001 seine Rechtskraft erlangte. Dieser Bebauungsplan ist im östlichen Bereich von gewerblichen Strukturen rund um das Thema Auto (ATU, Gebrauchtwagenhändler und Waschstraße) geprägt. Westlich davon liegt die den Bebauungsplan hauptsächlich

umfassende Sonderbaufläche für einen Bau-/Heimwerker- und Gartenmarkt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Baufachmarktes in Verbindung mit einem Heimwerker- und Gartenmarkt (Verlagerung eines in Bretten bereits vorhandenen Marktes). Weiterhin benötigt auch der auf der Diedelsheimer Höhe vorhandene Gebrauchtwagenhändler mehr Raum. Darüber hinaus soll das Plangebiet in seinem nordöstlichen Teilbereich der Ansiedlung einzelner weiterer Gewerbebetriebe dienen, die zu den beiden geplanten Hauptnutzungen passen und für die es in Bretten derzeit keinerlei andere gewerbliche Flächen mehr gibt.

Im Interesse der geplanten Vorhaben und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll für das im FNP als geplantes Gartenhausgebiet und als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Gebiet ein Bebauungsplan entwickelt werden, der u.a. dem gestiegenen Flächenanspruch von in Bretten ansässigen Unternehmen Rechnung tragen soll.

Vorrangig soll der Bebauungsplan der Verlagerung eines in Bretten vorhandenen Unternehmens dienen. Mit diesem Bebauungsplan sollen für das Brettener Unternehmen bessere Standortbedingungen geschaffen und die am derzeitigen Standort vorhandenen Logistikprobleme gelöst werden. Dessen derzeitige Flächen bilden den zentralen Teil der in Bretten im Jahr 2031 geplanten Gartenschau. Mit dem Umzug des Unternehmens sollen die Voraussetzungen für die Anlage von neuen Grün- und Freiflächen als Teil eines grün-blauen Umbaus der Brettener Innenstadt geschaffen werden, die im Gartenschausommer 2031 als Ausstellungsflächen genutzt werden und im Anschluss daran der Brettener Bevölkerung sowie auch den Brettener Gästen dauerhaft als Grünflächen zur Verfügung stehen sollen.

Innere und äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die bereits vorhandenen Verkehrswege B35 / B293 und die verkehrlich gut angebundene Straße „Diedelsheimer Höhe“ gewährleistet, wobei letztere die Erschließung in das Gebiet hinein bildet.

Die innere Erschließung wird über eine neu zu bauende Stichstraße mit Wendeanlage von der Straße „Diedelsheimer Höhe“ aus erfolgen, die im Bereich der städtischen Flurstücke Nr. 1900/2 (Gemarkung Bretten) und 5686/4 (Gemarkung Diedelsheim) beginnend in östlicher Richtung verlaufen wird. Die Wendeanlage ist für Lastzüge ausgelegt.

Die neu geplante Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und lässt Spielraum für die Ausgestaltung zu.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB findet mittels Planauslage statt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sowie mit Begründung und Umweltbericht wird in der Zeit vom

8. November 2024 bis einschließlich 9. Dezember 2024

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 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.

Gem. § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB werden der Inhalt dieser Bekanntmachung bzw. diese Bekanntmachung selbst, der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf mit Begründung samt Gutachten zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bretten unter www.bretten.de/wirtschaft-energie-umwelt/bebauungsplaene-im-verfahren eingestellt und sind somit dort einsehbar. Zugriff besteht auch über das zentrale Internetportal des Landes Baden-Württemberg unter www.uvp-verbund.de/kartendienste.

Bretten, 30.10.2024

Nico Morast
Oberbürgermeister