

Dezernat I – Oberbürgermeister Morast		Melanchthon Stadt Bretten 	
Vorlage zur Sitzung Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim am 21.07.2025			
Verantwortlich:	61-Stadtentwicklung und Baurecht	Vorlagennummer:	140/2025
Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im Bereich des Bebauungsplans „Unifranck - 6. Änderung“, Gemarkung Bretten - Entscheidung über die Annahme der Berichtigung des Flächennutzungsplans 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim			

Beschlussantrag

1. Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim beschließt die Annahme der Berichtigung des FNP 2005 hinsichtlich der Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im Bereich des Bebauungsplans „Unifranck - 6. Änderung“, Gemarkung Bretten, nach Maßgabe der beigefügten Planzeichnung.
2. Die Berichtigung des FNP 2005 erfolgt auf der Grundlage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Unifranck - 6. Änderung“.
3. Die Geschäftsstelle wird beauftragt, die Berichtigung des FNP 2005 öffentlich bekannt zu machen.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Mitglieder des Gremiums, die im Sinne von § 18 GemO befangen sind, weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitwirken dürfen. Sie haben während der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes die Sitzung zu verlassen.

B E S C H L U S S F O L G E						
Gremium	Behandlung	Datum	Status	Ergebnis		
				J	N	E
Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim	Entscheidung	21.07.2025	Ö			
Gemeinderat	Vorberatung	17.12.2024	Ö			
Gemeinderat	Vorberatung	30.01.2024	Ö			
Ausschuss Stadtentwicklung, Verkehr und Bauen	Vorberatung	07.11.2023	N			

Sachdarstellung

In der ersten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim 2005 (FNP 2005), die seit 31. März 2005 rechtswirksam ist, ist das derzeitige Areal des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Unifranck - 6. Änderung“ als Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt. Dies beruhte auf der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes. Die Darstellung ist aus dem beigefügten Auszug aus dem FNP 2005 ersichtlich.

Für den o.g. Bereich wurde zwischenzeitlich ein qualifizierter Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften mit der Bezeichnung „Unifranck - 6. Änderung“, Gemarkung Bretten, aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) aufgestellt wurde.

Der Bebauungsplan „Unifranck - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften weicht hinsichtlich der Nutzungsart von den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2005 der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim ab. Mit der vorliegenden Planung ist eine Ausweisung als Sondergebiet nicht mehr notwendig, da der neu geplante Einzelhandel die Grenze der Großflächigkeit nicht mehr überschreitet.

Die aktuelle Bauleitplanung entspricht damit nicht mehr den Vorgaben der übergeordneten Planungsstufe (Sondergebiet S). Festgesetzt wurde ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Die künftige bzw. berichtigte Darstellung des Gebiets „Unifranck - 6. Änderung“, auf der Grundlage des oben aufgeführten Bebauungsplans ist aus dem beigefügten Planauszug FNP, berichtigte Darstellung, Stand 26.06.2025, ersichtlich. Dabei wird das derzeit dargestellte Sondergebiet in eine gemischte Baufläche (M) umgewandelt. Dies entspricht den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden (Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB). Ungeachtet dessen ist der Flächennutzungsplan in einem solchen Falle gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Da die Planung der Daseinsvorsorge dient und aufgrund der geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung betrifft, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Gemeinderat der Stadt Bretten hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.05.2025 den Bebauungsplan „Unifranck - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten, gebilligt und gemäß § 10 BauGB, § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Das betreffende Bebauungsplanverfahren entfaltet keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, weshalb kein rechtliches Erfordernis besteht, ein förmliches punktueller Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchzuführen. Das BauGB enthält hinsichtlich des Zeitpunktes der Berichtigung des FNP keine (zeitlichen) Vorgaben.

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses am 27.05.2025 wurde durch den Gemeinderat der Stadt Bretten ferner entschieden, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ist mittels öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bretten am 04.06.2025 in Kraft getreten bzw. rechtswirksam geworden.

Die Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss, dem Beschluss des Gemeinderates der Stadt Bretten vom 27.05.2025 zur Vornahme der oben genannten Berichtigung zu folgen und die Annahme der Berichtigung des FNP 2005 förmlich zu beschließen (Feststellungsbeschluss).

Die Geschäftsstelle des Gemeinsamen Ausschusses wird im Übrigen mit der Bekanntmachung des Feststellungsbeschlusses beauftragt.

gez.
Morast
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Kartendarstellung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim im Bereich des Bebauungsplans „Unifranck - 6. Änderung“, Gemarkung Bretten, derzeitige Darstellung (Anlage 1)
- Kartendarstellung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2005 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten / Gondelsheim im Bereich des Bebauungsplans „Unifranck - 6. Änderung“, Gemarkung Bretten, geplante Berichtigung (Anlage 2)