



Sitzungsvorlage

Nr. 0318/2018

**Bebauungsplan Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße
- Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB i.V.m. 3 Abs. 2
und 4 Abs. 2 BauGB**

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	13.11.2018	nicht öffentlich	Vorberatung
Gemeinderat	27.11.2018	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Textteil und Begründung 3. Offenlage
- 2) Planzeichnung
- 3) Prüfungs- und Abwägungsvorschläge

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“ und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu.
2. Der Gemeinderat beschließt die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB.
3. Der Gemeinderat beschließt die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 4a (3) BauGB.
4. Der Gemeinderat nimmt die im Rahmen der bisherigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen sowie den Abwägungsvorschlag zur Kenntnis.

I. Sachverhalt und Begründung

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnstadt Ost, Prinz-Wilhelm-Straße“, Gemarkung Bruchsal und der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich wurde bereits am 24.04.2012 durch den Gemeinderat eingeleitet. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfes erfolgte im Zeitraum vom 28.10.2013 bis 29.11.2013.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes in Verbindung mit § 33 BauGB wurde das Bauvorhaben Saalbachcenter genehmigt.

Am 30.01.2018 hat der Gemeinderat die erneute öffentliche Auslegung und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 19.02.2018 bis 20.03.2018 statt.

Anlass der erneuten Offenlage war zum einen die Abtrennung der nördlichen noch unbebauten Teilfläche. Für die Entwicklung dieser Teilfläche soll ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Zum anderen wurde die Festsetzung der zulässigen Sortimente angepasst. Anstelle der differenzierten Festlegung des Sortiments „Nahrungs- und Genussmittel“ mit max. 4.500 m² und dem Sortiment „Zooartikel“ mit max. 900 m² Verkaufsfläche wurde in der erneuten Offenlage nur noch das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit max. 5.800 m² festgesetzt. Hintergrund war die Aufgabe des Zoofachhandels und die ursprüngliche Planung einen zusätzlichen Lebensmitteldiscounter zur Ergänzung des Angebots an dessen Stelle zu etablieren.

Die aktuellen Planungen sehen nun jedoch vor, dass der vorhandene Vollsortimenter Flächen für den geplanten Lebensmitteldiscounter abgibt und für die Fläche des ehemaligen Zoofachhandels weiterhin eine Nachnutzung gesucht wird.

Die in der erneuten Offenlage vorgenommene Festlegung auf das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ schränkt die Möglichkeiten für eine Nachnutzung erheblich ein.

Daher ist vorgesehen, die Festlegung der Sortimente noch einmal anzupassen.

Das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ wird um die Verkaufsfläche des Zooartikel-Geschäfts reduziert und mit max. 4.900 m² festgelegt. Für die Ladenfläche des ehemaligen Zooartikel-Geschäfts mit max. 900 m² Verkaufsfläche wird eine etwas flexiblere Sortimentsauswahl zugelassen. Hier sollen nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bruchsal (Acocella, 2017) angesiedelt werden können. Dies sind im Detail

- Drogeriewaren, Kosmetika
- Nahrungs- und Genussmittel
- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Pharmazie
- Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zooartikel

Damit werden künftige Entwicklungen nicht zu sehr eingeschränkt. Andererseits ist mit der Begrenzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente kein Konflikt mit den zentrenrelevanten Sortimenten in der Bruchsaler Innenstadt gegeben.

Hinsichtlich der marktwirtschaftlichen Auswirkungen hatte im Vorfeld der ersten erneuten Auslegung eine Abstimmung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein stattgefunden. Übereinstimmend wird davon ausgegangen, dass der Diskonter keine marktwirtschaftlichen Auswirkungen haben wird, die über den Bereich der Stadt hinausgehen. Auswirkungen auf Versorgungsbereiche in den umliegenden Gemeinden sind nicht zu erwarten.

Auch mit der jetzt vorgenommenen Anpassung ist davon auszugehen, dass die raumordnerischen Kriterien nicht verletzt werden. Vor diesen Hintergrund wurde auf eine erneute marktwirtschaftliche Auswirkungsanalyse für das Vorhaben verzichtet.

Geringfügig angepasst werden außerdem die Regelungen zu Werbeanlagen.

Die Änderungen der Festsetzungen und der Begründung gegenüber der bisherigen Fassung vom Januar 2018 sind *rot/kursiv* gekennzeichnet.

Bei der erneuten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs soll die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB auf die geänderten Teile des Bebauungsplans begrenzt werden. Die Auslegungszeit wird auf 2 Wochen verkürzt.

Die bisher im Verfahren ausgelegten Gutachten zum Bebauungsplan wurden nicht verändert und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Sie liegen dieser Vorlage nicht mehr bei und waren zuletzt Anlage der Beschlussvorlage vom Januar 2018.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin