



Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard

FNP 2025 - Einzeländerungen im Parallelverfahren 2018

- SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal
- SO Photovoltaik Seelach, Gemarkung Bruchsal
- Grausenbutz, Gemarkung Bruchsal-Büchenau
- Brühl, Gemarkung Hambrücken

Hier:

Feststellungsbeschluss

- Entenfang, Gemarkung Karlsdorf-Neuthard

Hier:

- Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
- Beschluss über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.02.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Büchenau	18.02.2019	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	26.02.2019	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft	28.02.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) FNP SO Einzelhandel Eisenbahnstraße Feststellungsbeschluss
- 2) FNP SO Photovoltaik Seelach Feststellungsbeschluss
- 3) FNP Grausenbutz Feststellungsbeschluss
- 4) FNP Brühl Hambrücken Feststellungsbeschluss
- 5) FNP Entenfang Karlsdorf Neuthard Offenlage
- 6) Prüfungs- und Abwägungsvorschläge

Beschlussantrag

1. Der Gemeinsame Ausschuss nimmt die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis und stimmt den Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen zu.
2. Der Gemeinsame Ausschuss beschließt für die Teiländerung
 - Entenfang, Gemarkung Karlsdorf-Neutharddie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

3. Der Gemeinsame Ausschuss fasst für die Teiländerungen
 - SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal
 - SO Photovoltaik Seelach, Gemarkung Bruchsal
 - Grausenbutz, Gemarkung Bruchsal-Büchenau
 - Brühl, Gemarkung Hambrückenden Feststellungsbeschluss.

I. Sachverhalt und Begründung

Aktuell werden in verschiedenen Gemeinden der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bebauungspläne aufgestellt, die nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan 2025 entwickelt sind.

Der Flächennutzungsplan soll daher in folgenden Punkten geändert werden:
FNP 2025 - Einzeländerungen im Parallelverfahren 2018

- SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“ Gewerbeflächen dar.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die beabsichtigte Erneuerung der Verkaufsstätte des Lebensmitteldiscounters Lidl. Hierzu wird die Verkaufsstätte in das bisherige Betriebsgelände des aufgegebenen Gewerbebetriebs „Reiss“ auf der östlichen Seite der Schnabel-Henning-Straße verlagert. Zur Umsiedelung des Betriebes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Lebensmittel erforderlich.

Für die Festsetzung des Sondergebietes ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (Darstellung als Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt).
- SO Photovoltaik Seelach, Gemarkung Bruchsal
Die BBE Energie GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaik Freiflächenanlage östlich der Autobahn BAB 5. Hierfür wurde ein Bebauungsplan aufgestellt.

Da das Vorhaben im aktuellen Flächennutzungsplan noch nicht berücksichtigt ist wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und die Sonderbaufläche Photovoltaik dargestellt.

Im Bebauungsplan wurde zur langfristigen Schonung des dortigen regionalen Grünzugs ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Nach Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung und Rückbau aller baulichen Anlagen wird landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) als Folgenutzung geregelt. Daher wird im Flächennutzungsplan eine überlagerte Darstellung der Sonderbaufläche Photovoltaik mit landwirtschaftlicher Fläche vorgenommen.
- Grausenbutz, Gemarkung Bruchsal-Büchenau
Anlass und Ziel der Planung war ursprünglich die Sicherung der Grund- und Nahversorgung in Büchenau.
Im Norden des Ortes konnten Flächen in verkehrsgünstiger Lage gefunden werden, die zeitnah für eine Entwicklung zur Verfügung stehen und die als Standort für einen Nahversorgungsmarkt mit Lebensmitteln geeignet ist. Der Standort liegt zwar nicht im Ortskern, jedoch nah genug an den zu versorgenden Wohngebieten von Büchenau.
Gleichzeitig bietet der Standort Flächen für die örtliche Feuerwehr. Diese befindet sich heute mitten im alten Ortskern. Die Zu- und Abfahrten sind kritisch. Mittel- bis langfristig soll die Feuerwehr aus der Ortslage an einen verkehrsgünstigeren Standort verlagert werden. Die Flächen im Zusammenhang des geplanten Lebensmittelmarktes bieten sich hierfür an.

Die dann noch verbleibenden Restflächen südlich der L 558 und östlich der Neutharder Straße wird mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern abgerundet.
Zur L 558 hin soll ein begrünter Ortsrand modelliert werden.

Da die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

○ Brühl, Gemarkung Hambrücken

In Hambrücken besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauplätzen.

Daher soll nun die letzte, im Flächennutzungsplan vorhandene Baulandreserve „Brühl“ am nordöstlichen Rand der Gemeinde entwickelt werden.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan 2025 sind diese Entwicklungsflächen als Wohn- und im östlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt. Nach Norden zur geplanten Umgehungsstraße ist im Flächennutzungsplan 2025 ein Übergangsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, als Abstandspuffer zur künftigen Ortsrandstraße.

Da die Erfahrung zeigt, dass die für Mischgebiete notwendige Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten oft nicht umsetzbar ist, soll das gesamte Gebiet als Wohngebiet entwickelt werden.

Auch die Umsetzung der Abstandsfläche zwischen der geplanten Wohnentwicklung und der nördlichen Umgehungsstraße als landwirtschaftliche Nutzfläche ist für die Gemeindeentwicklung nicht zielführend. Diese Restfläche ist für die Landwirtschaft nicht wirklich nutzbar. Es ist daher vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoller diese Restfläche in die Entwicklung des Wohngebietes einzubeziehen.

Diese städtebaulich nachvollziehbaren und sinnvollen Änderungen in der vorgesehenen Siedlungsentwicklung erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplans in Teilbereichen.

Für diese Änderungspunkte wurde auf die „Frühzeitige Beteiligung“ verzichtet, da für diese Planungen bereits eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurde und die Planungen reif für die Offenlage waren.

Die Offenlage wurde vom gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 26.09.2018 beschlossen und am 11.10.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2018 um Stellungnahme bis 23.11.2018 gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgebracht, die weitestgehend aufgenommen wurden.

Bedenken wurden vom Landwirtschaftsamt gegen die Entwicklung der Fläche Grausenbutz geäußert. Nach Abwägung aller Belange mussten jedoch die agrarstrukturellen Gesichtspunkte zurückgestellt werden, auch wenn ihnen gemäß Regionalplan ein besonderes Gewicht zukommt.

Die Abwägung ist in der Anlage 6 beigefügt.

Für die genannten Änderungspunkte soll nun der Feststellungsbeschluss gefasst werden.

○ Entenfang, Gemarkung Karlsdorf-Neuthard

In der Gemeinde Karlsdorf-Neuthard besteht eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken.

Um zusätzliche gewerbliche Baugrundstücke für örtliche Unternehmen zu schaffen, soll die im Flächennutzungsplan 2025 vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes „Tiergarten-Nord“ realisiert werden.

Die bisherige verspringende Gebietsabgrenzung soll im Zuge einer Arrondierung begradigt werden. So können bei einer verbesserten Wirtschaftlichkeit der Erschließung ausreichend große und flexibel teilbare Gewerbegrundstücke generiert werden.

Gleichzeitig besteht die Notwendigkeit einen Standort für ein neues Feuerwehrgerätehaus zu finden.

Die Feuerwehren von Karlsdorf und Neuthard wurden im Zuge der Gemeindereform zu einer Feuerwehr, jedoch mit weiterhin getrennten Abteilungen, zusammengeführt. Erst 2016 wurden die Abteilungen zusammengeschlossen, verblieben jedoch vorerst an ihren angestammten Standorten in den Ortskernen. Mit dem Neubau der Feuerwehr an zentraler Stelle soll die Zusammenlegung abgeschlossen und gleichzeitig die Leistungsfähigkeit erhöht werden.

Im Zuge einer alternativen Prüfung wurde ein Standort zwischen den beiden Ortsteilen als optimal bewertet. Durch die Lage ist eine schnelle Erreichbarkeit der beiden Ortsteile, aber auch der Bundesstraße 35 sowie der Autobahn 5 als häufige Einsatzorte gewährleistet. Allerdings waren bisherige Versuche einer Standortfindung (u. a. südlich des Kreisverkehrs) erfolglos, da die benötigten Flächen seitens der Gemeinde nicht zu erwerben waren.

Für das Feuerwehrgebäude soll daher das Plangebiet im Bereich der Kreisstraße nach Osten erweitert werden. So kann eine ausreichend große Fläche mit direkter Zu- und Abfahrt auf die Kreisstraße bereitgestellt werden. Dadurch ergibt sich eine sinnvolle Abrundung der baulichen Entwicklung im Norden von Neuthard.

Der Flächennutzungsplan muss entsprechend dieser Planung angepasst werden.

Für diese Einzeländerung wurde die frühzeitige Beteiligung durchgeführt, da das parallellaufende Bebauungsplanverfahren noch nicht reif für die Offenlage war.

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft am 26.09.2018 beschlossen und am 11.10.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Auslegung fand in der Zeit vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.10.2018 um Stellungnahme bis 23.11.2018 gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Anregungen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen vorgebracht, die weitestgehend aufgenommen wurden.

Die Abwägung ist in der Anlage 6 beigelegt.

Für den Änderungspunkt „Entenfang“ soll nun die Offenlage beschlossen werden.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin