

**Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft  
Bruchsal, Forst, Hambrücken,  
Karlsdorf-Neuthard**

**FNP 2025 – Einzeländerungen  
im Parallelverfahren 2018  
„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“,  
Gemarkung Bruchsal**

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

STAND 27.12.2018

## **INHALTSÜBERSICHT**

### **Teil A Bestandteile der FNP Einzeländerung**

**A - I Plandarstellung Änderungsbereich  
„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**

**A – II Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke**

### **Teil B**

**B - I Begründung zur Einzeländerung  
„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**

**A - I Plandarstellung Änderungsbereich  
„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**

**VEREINBARTE  
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT  
BRUCHSAL**

Stadt Bruchsal  
Gemeinde Forst  
Gemeinde Hambrücken  
Gemeinde Karlsdorf - Neuthard

**FNP Einzeländerungen im Parallelverfahren**

SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal

**Planzeichen**

Art d. baul. Nutzung (§ 1) BauNVO)



Sonderbaufläche

Sonstige Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich der FNP Einzeländerung

Beschluss

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbaren Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard hat die FNP Einzeländerung SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal durch Beschluss vom..... aufgestellt.  
Die Richtigkeit der Angaben zum Verfahren sowie die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Beschluss wird bestätigt.

Stadt Bruchsal  
Bruchsal, den .....

Cornelia Peitzold-Schick  
Oberbürgermeisterin

Genehmigungsvermerk

Die FNP Einzeländerung SO Einzelhandel, Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal wurde gemäß §8 BauGB durch das Regierungspräsidium Karlsruhe am ..... genehmigt.

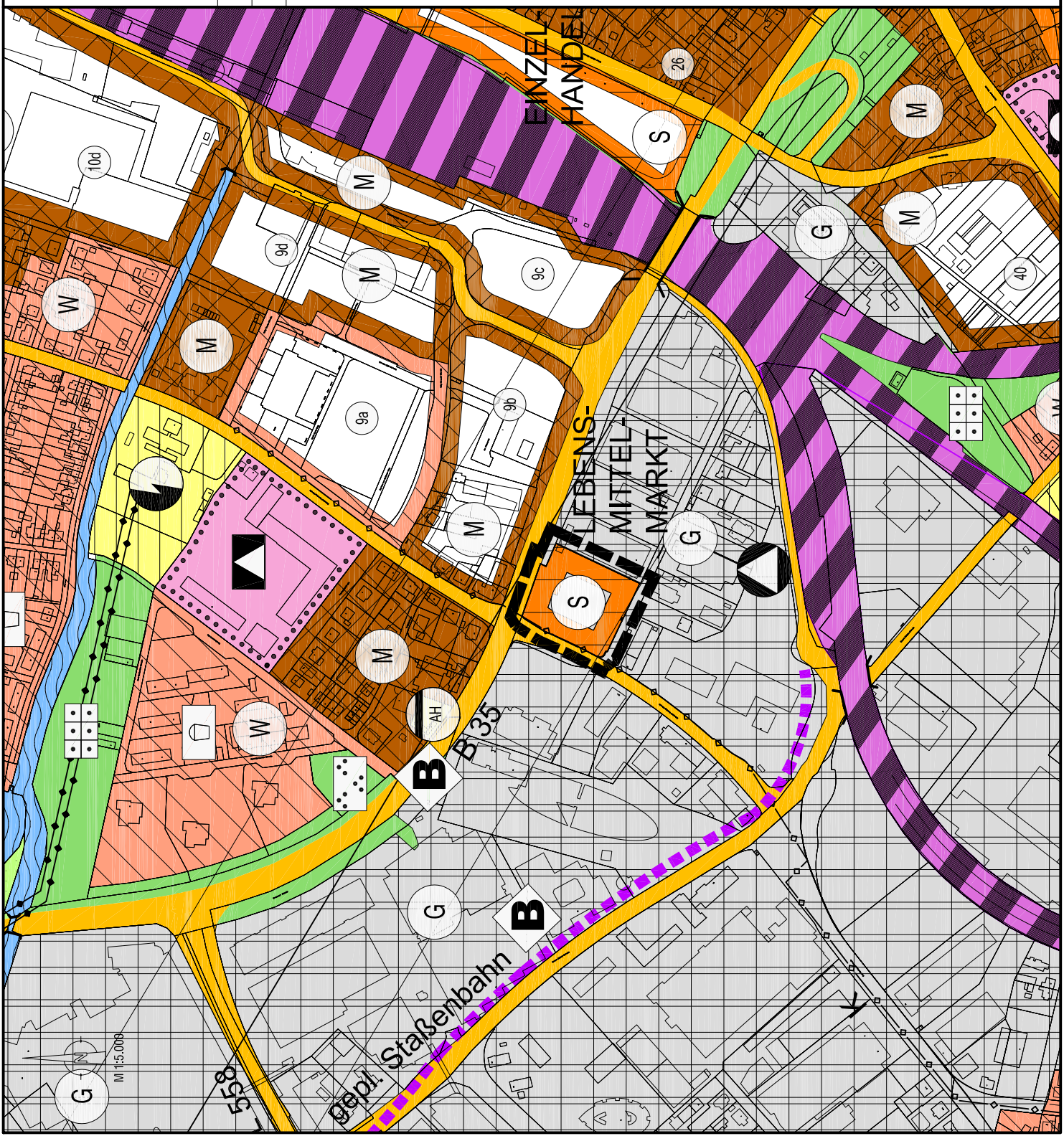
Stempel Az.....

gez. ....

Rechtswirksamkeit

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist die FNP Einzeländerung SO Einzelhandel Eisenbahnstraße, Gemarkung Bruchsal rechtswirksam.  
Stadt Bruchsal - Stadtplanungsamt -  
Bruchsal, den .....

Prof. Dr.-Ing. Hartmut Ayrlte



## **A – II      Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke**

## RECHTSGRUNDLAGEN

### **BauGB Baugesetzbuch**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

### **BauNVO Baunutzungsverordnung**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

### **DSchG Denkmalschutzgesetz**

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale in der Fassung vom 6. Dezember 1983 (GBl. 1983, 797, Glied.-Nr.: 2139-1), zuletzt geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104)

### **GemO Gemeindeordnung für Baden-Württemberg**

In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

### **NatSchG Naturschutzgesetz Baden-Württemberg**

Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) Vom 23. Juni 2015

### **WG Wassergesetz für Baden-Württemberg**

Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014, zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

### **PlanzV Planzeichenverordnung 1990**

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBL I 1991 S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

## VERFAHRENSVERMERKE

1.1	<i>Planaufstellungsbeschluss</i> des Gemeinsamen Ausschusses der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft gemäß § 2 Abs.1 BauGB	am 26.09.2018
1.2	Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gemäß § 2 Abs.1 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 11.10.2018
2.1	<i>Beschluss</i> über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB	entfällt
2.2	Ortsübliche Bekanntmachung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Datum Amtsblatt)	entfällt
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Anschreiben und Fristsetzung (Anschreiben vom xx.xx.20xx )	entfällt
2.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslegung und mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 BauGB.	entfällt
3.1	<i>Beschluss</i> über den Entwurf (Entwurfsbilligung)	am 26.09.2018
3.2	<i>Beschluss</i> über die öffentliche Planauslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	am 26.09.2018
3.3	Ortsübliche Bekanntmachung hiervon gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Datum Amtsblatt)	am 11.10.2018
3.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Gelegenheit zur Stellungnahme.	vom 22.10.2018 bis 23.11.2018
3.5	Benachrichtigung der Behörden über die öffentliche Auslegung und Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (Anschreiben vom 10.10.2018 )	Frist 23.11.2018
4.	<i>Abwägung und Feststellungsbeschluss</i> des Gemeinderates	am xx.xx.20xx
5.	Mitteilung des Prüfungsergebnisses des Gemeinderates an diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben	am xx.xx.20xx
6.	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, Regierungspräsidium Karlsruhe gem. § 6 BauGB	am xx.xx.20xx
7.	Wirksamwerden mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB (Datum Amtsblatt)	am xx.xx.20xx

## **B - I Begründung zur Einzeländerung**

### **„SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“, Gemarkung Bruchsal**



## Inhalt

0	Übersichtsplan.....	9
1	Anlass und Ziele der Planung.....	10
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
3	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	10
3.1	Bebauungsplan „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“.....	10
3.2	Flächennutzungsplanung.....	11
4	Umweltbericht.....	12

## 0 Übersichtsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan (ohne Maßstab)

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernstadt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schnabel-Henning-Straße / Eisenbahnstraße“.

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. Die sonstigen Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Einzeländerung „SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“ umfasst das Grundstück 12621/1 (Eisenbahnstraße 1) in einer Größe von rd. 6.700 m<sup>2</sup> (Abb. 2) und wird begrenzt:

- Im Süden durch die Eisenbahnstraße.
- Im Westen durch die Schnabel-Henning-Straße.
- Im Norden durch die Grabener Straße (B 35)
- Im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 12623 (Eisenbahnstraße 5).

## **3 Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **3.1 Bebauungsplan „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“**

Der Geltungsbereich der FNP Einzeländerung „SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“.

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. Die sonstigen Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind innerhalb der Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat nach Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner öffentlichen Sitzung am 27.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schnabel-Henning-Straße/Eisenbahnstraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und der örtlichen Bauvorschriften für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.01.2016 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal öffentlich bekanntgemacht. Die Offenlage des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.04.2017 beschlossen. Die Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 05.05.2017.

Die Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 15.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017. Der Bebauungsplan wurde bereits am 30.01.2018 als Satzung beschlossen.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Für den Bereich der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bruchsal, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard besteht ein seit dem 04.04.2011 rechtswirksamer Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich der Einzeländerung „SO Einzelhandel Eisenbahnstraße“ Gewerbeflächen dar.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist für die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters (s. Kap. 3.1) die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Da die frühzeitige Beteiligung bereits im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Schnabel-Henning-Straße / Eisenbahnstraße“ durchgeführt wurde, kann im Zuge der Flächennutzungsplan Einzeländerung auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung verzichtet werden.

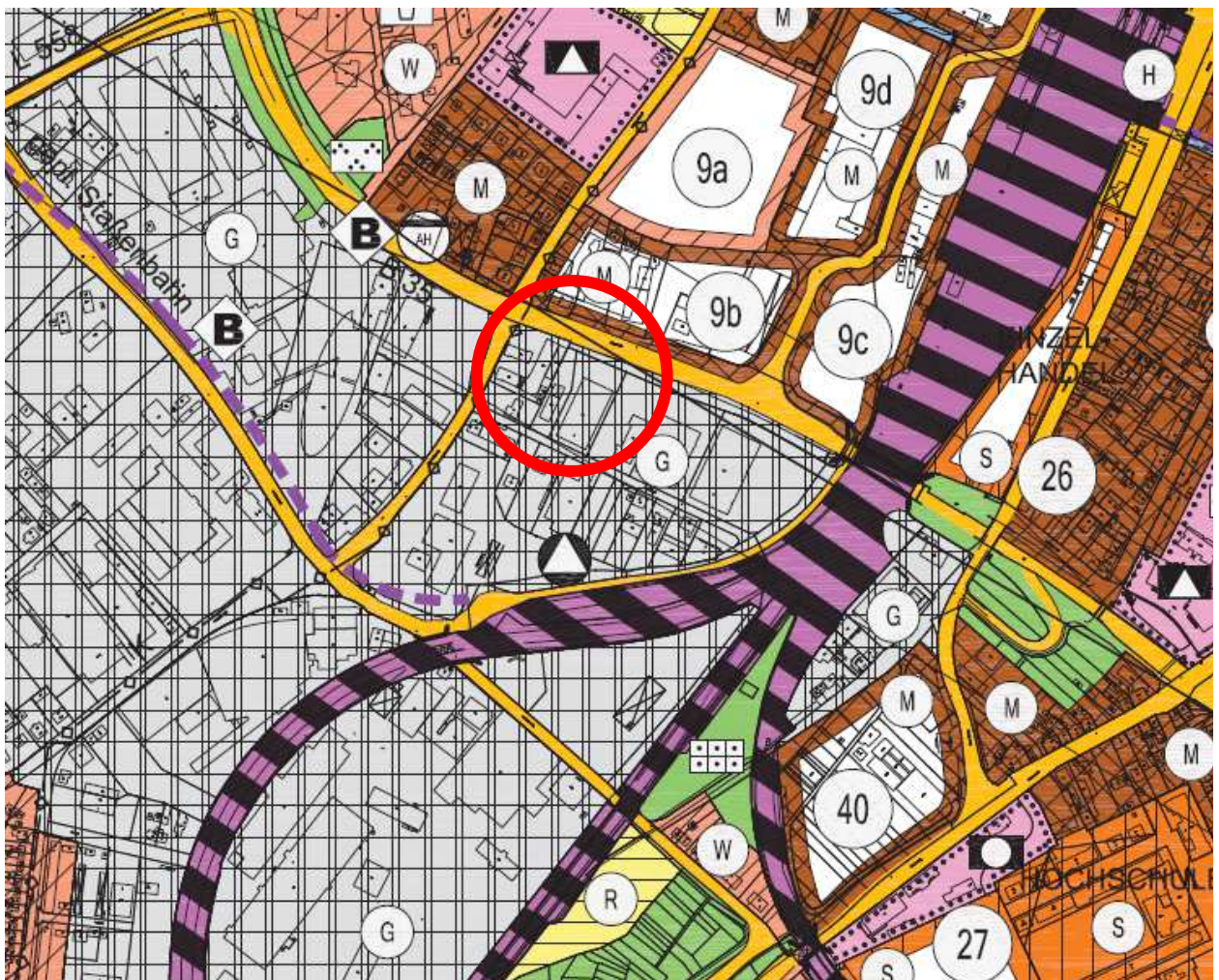


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

#### **4 Einzelhandelsentwicklung**

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter soll vom Standort westlich der Schnabel-Henning-Straße auf die östliche Straßenseite verlagert werden. Hier steht eine ausreichend große Grundstücksfläche zur Verfügung. Im Zuge Verlagerung ist beabsichtigt den Betrieb auf eine Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> zu erweitern. Dies entspricht einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um 350 m<sup>2</sup>.

Durch die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Marktes werden aus Sicht der Stadt die regionalplanerischen Kriterien nicht verletzt.

Der Standort des Marktes liegt innerhalb eines gewerblich geprägten Gebietes in der Kernstadt. Mit dem Standort werden die im Norden angrenzende Bahnstadt und das westlich daran angrenzende Wohngebiet sowie die Wohnbereiche der Südstadt versorgt. Das Integrationsgebot ist damit erfüllt.

Mit der angestrebten Größe der Verkaufsfläche von insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> ist davon auszugehen, dass sich der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens auf das Stadtgebiet Bruchsal beschränkt. Damit wird auch das Kongruenzgebot nicht verletzt. Aufgrund des begrenzten Einzugsbereiches sind auch keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu erwarten.

Durch die Vergrößerung des Marktes werden die Umsätze des Betriebes steigen. Die Stadt Bruchsal geht jedoch davon aus, dass sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb der Grenze des Beeinträchtigungsverbotes bewegen werden.

#### **5 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan „Schnabel-Henning-Straße / Eisenbahnstraße“ wurde auf Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Auch durch die Änderungen des Flächennutzungsplans (GE in SO Einzelhandel) werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Belange des Artenschutzes, des Immissionsschutzes sowie Altlasten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.