



Sitzungsvorlage

Nr. 0071/2019

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau - Satzungsbeschluss -

Beratungsfolge	Datum	Status	Beratungszweck
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.03.2019	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortschaftsrat Büchenau	18.03.2019	öffentlich	Beschlussfassung
Gemeinderat	26.03.2019	öffentlich	Beschlussfassung

Anlagen:

- 1) Teil A - Textliche Festsetzungen
- 2) Teil B - Begründung
- 3) Planzeichnung
- 4) Umweltbericht (Anlage 1)
- 5) Schalltechnisches Gutachten (Anlage 2)
- 6) Bodengutachten (Anlage 3)
- 7) Einzelhandelsgutachten Büchenau (Anlage 4)
- 8) Abwägung- und Prüfungsvorschlag
- 9) Städtebaulicher Entwurf

Beschlussantrag

- 1.) Der Gemeinderat stimmt den in der Beschlussanlage dargelegten Prüfungs- und Abwägungsvorschlägen zu den Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie zu den Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu.
- 2.) Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Grausenbutz“ Gemarkung Büchenau und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gem. § 10 BauGB, § 74 LBO und § 4 GemO als Satzung.

I. Sachverhalt und Begründung

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.09.2018 für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Grausenbutz“, Gemarkung Büchenau, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 27.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 statt. Es haben sich folgende Änderungen

ergeben:

1. Erweiterung der Verkaufsfläche um insgesamt 50 m²
Der Regionalverband sowie das Regierungspräsidium haben der Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 50 m² für den Sortimentsbereich Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften schriftlich zugestimmt. Sie haben wie auch das Einzelhandelsgutachten, bestätigt, dass keine erheblichen überörtlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes bleibt unverändert. Das Agglomerationsgebot gilt in diesem Fall nicht. Es werden drei Betriebe mit drei unterschiedlichen Konzepten (und Eingängen) realisiert. Eine Verletzung der verbindlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind auszuschließen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.
2. Geänderte externe Ausgleichsfläche
Zunächst war geplant, das Flst. 3626 (2.216 m²) zu kaufen. Nach Verhandlungen seitens den Liegenschaften hat sich nun ergeben, dass das Flst. 3626 (2.216 m²) doch nicht zum Verkauf stand. Stattdessen wurde das Flst. 3623 (1.125 m²) gekauft.
Die Gesamtbilanz verändert sich nur geringfügig und wird insgesamt, auch durch Anpassungen innerhalb des Geltungsbereichs, wie z. B. Gründächer, ausgeglichen. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.
3. Ausbau der Neutharder Str
Zu Gunsten der Andienung für den LKW- und PKW-Verkehr hat sich die Abbiegerspur zum Lebensmittelmarkt verlängert, sodass nun mehr als drei Autos hinter einander stehen können. Die Fuß- und Radwege-Querung in Richtung Ost-West hat sich ebenfalls verbessert. Nun sind zwei Querungshilfen vorgesehen. Mit einem Rückstau ist nicht mehr zu rechnen und der Fußgänger sowie der Radfahrer kommen auch sicher über die Straße. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.
4. Dachgestaltung
Der Ausbau der Neutharder Straße sowie die verkleinerte externe Ausgleichsfläche haben zur Folge, dass die Mehrfamilienhäuser sowie das Bäckerei- Café, Tutto-Lotto-Laden inkl. Postannahmestelle mit einem begrünten Flachdach zu versehen sind. Für den vollständigen Umweltausgleich ist dies zwingend notwendig. Dies ist mit dem Investor bereits abgestimmt. Die Doppelhäuser werden – laut aktuellem Planungsstand – vollflächig mit PV-Anlagen versehen. Die Festsetzungen im Wohngebiet werden konkretisiert und angepasst. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.
5. Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen
Sowohl der Investor, der Projektentwickler und die Stadtwerke haben Interesse für ein Nahwärmekonzept bekundet. Daher wurde an zentraler Stelle eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft, im Einzelfall eingearbeitet und in der Summe abgewogen. Die eingearbeiteten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planungen, sodass eine erneute Auslegung aus fachlicher Sicht nicht notwendig erscheint. Die Zusammenstellung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Der Gemeinderat wird daher gebeten, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung zu beschließen.

II. Nachhaltigkeit und finanzielle Auswirkungen

Es ist folgende Produktgruppe betroffen: 51.10

Für das Wachstum von Büchenau ist die Sicherung der Nahversorgung ein zentrales Thema. Mit der Abrundung für Wohnzwecke kann der Ortsrand neu gebildet werden.

Die Planung entspricht dem Grundsatz der Nachhaltigkeit. Die Kosten zur Umsetzung des Bebauungsplanes trägt der Erschließungsträger.

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin